

Risiko blant unge boligeiere

En studie av utviklingen i gjeldsbelastning
og boligkonsum blant unge eiere i storbyen

Ane Hem



Risiko blant unge boligeiere

En studie av utviklingen i gjeldsbelastning og boligkonsum blant unge eiere i storbyen

Ane Hem



Masteroppgave i samfunnsgeografi

Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi

Universitetet i Oslo

Mai 2013

Forord

Denne masteroppgaven er siste ledd i min mastergrad og er slutten på min 5-årige utdannelse ved UIO. Arbeidet med masteroppgaven har både vært lærerik og til tider veldig frustrerende. Jeg sitter igjen med mye nyttig kunnskap om unge i boligmarkedet, kompleksiteten i kvantitativ metode og ikke minst har jeg lært mye om meg selv.

I den anledning ønsker jeg å takke alle som har hjulpet meg på veien. Først vil jeg takke Husbanken for stipend som har gjort de økonomiske bekymringene litt mindre. Den største takken vil jeg rette til min veileder, Terje Wessel for ditt engasjement, all tiden du brukte på prosjektet mitt og for at du har vist tålmodighet med en ikke fullt så tålmodig elev. En takk går også til Hans Christian Sandlie på NOVA for gode innspill i startfasen av oppgaven.

Takk til gjengen på samfunnsgeografi for gode faglige diskusjoner, og ikke fult så faglige diskusjoner. Takk for hyggelig kakeonsdager, vinfredager og lange gode lunsjer. På en måte er det litt trist at vi er ferdig.

Mamma og Pappa fortjener også en takk for upåklagelig oppmuntring og ikke minst økonomisk støtte. En ekstra takk til Pappa for faglige bidrag. Takk til gode venninner for hyggelige og nødvendige avbrekk i masteroppgaveskrivingen. En stor takk går også til Adele, Nathalie og Ellen for korrekturlesing av masteroppgaven. Jeg vil også si tusen takk til Frank for hjelp med både oppsett og korrekturlesing av masteroppgaven.

Til slutt, tusen takk til Ørjan for at du har stått tålmodig ved min side og vært en alt mulig mann den siste perioden; korrekturleser, idémyldrer, ordbok, hushjelp, kokk, hundelufter og kjæreste.

Jippi, jeg er ferdig!!!!

Ane Hem, Oslo, Mai 2013

1. Innledning	10
1.2 Oppgavens tema	10
1.3 Problemstilling og perspektiv	11
1.4 Geografisk avgrensning	12
1.5 Empiri og metode	13
1.4 Oppgavens oppbygning:.....	13
2. Boligpolitikk, boforhold og boligmarkeder i Norge.....	14
2.1 Den historiske konteksten til boliger	14
2.2. Boligregimet	15
2.3 Konjunktursvingninger	17
2.4 Betingelser for de unges etablering i boligmarkeder.....	17
2.5 Boforhold i Norge	20
3. Unge eiere – endring og risiko	23
3.1 Boligkonsum	23
3.2 Hva er en bolig?	23
3.3 Valg av bolig	24
3.4 Endrede mønstre i samfunnet	26
3.5 Hva er risiko?.....	27
3.6 Risiko i samfunnet	31
3.7 Risiko blant unge eiere	34
3.8 Trekk ved boligmarkeder	36
3.9 Oppsummering og hypoteser.....	42
4. Metode og data.....	44
4.1 Tema.....	44
4.2 Metodevalg	44
4.3 Forskningsdesign	46
4.4 Operasjonalisering av risiko	48
4.5 Utfordringer knyttet til representativitet, sannsynlighetsfordeling og relabilitet	50
4.6 Ethiske overveielser i forskning.....	52
4.7 Statistiske mål.....	53
4.7.1 Krysstabeller	53
4.7.2 Logistisk regresjon.....	54
4.8 Statistisk signifikans og testmetoder	56
4.9 Svakheter i undersøkelsen	58
5. Presentasjon av utvalget	60
5.1 Gjeldsrisiko	60
5.2 Forklarende variabler	61
5.2.1 Inntekt	61
5.2.2 Sentralitetsnivå.....	62
5.2.3 Rekruttering til studier.....	64
5.2.4 Utdanning	64
5.2.5 Sivilstatus.....	65
5.2.6 Boligkonsum.....	65
5.2.7 Kjønn.....	67
5.3 Subjektivrisiko	67
6. Risiko blant unge boligeiere – øker risikoen i storbyen?.....	70
6.1 Gjeldsrisiko blant unge	70
6.1.1 Risiko for høy gjeld relatert til inntekt.....	70

6.1.2 Gjeld relatert til boligverdi.....	71
6.2 Subjektiv risiko.....	72
6.2.1 Subjektiv risiko for unge i hele landet	72
6.3 Oppsummering.....	73
7. Risiko blant unge boligeiere i storbyene – kontinuitet og endring	75
7.1.1 Risiko for høy gjeld relatert til inntekt, blant unge i storbyene	75
7.1.2 Gjeld relatert til antatt boligverdi blant unge i storbyene.....	78
7.2 Subjektiv risiko blant unge i storbyene	80
7.3 Oppsummering.....	82
8. Oppsummering og konklusjon	84
8.1 Risiko blant unge eiere	85
8.2 Faktorer bak risiko i storbyen.....	86
8.3 Utviklingen fremover	90
Litteraturliste	93
Vedleggstabeller	97

Tabeller

Tabell 5.1 Gjeld-inntekt	60
Tabell 5.2 Gjeld-verdi	61
Tabell 5.3 Innpekt	62
Tabell 5.4 Sentralitetsnivå	62
Tabell 5.5 Gjeld-inntekt i forhold til sentralitetsnivå	63
Tabell 5.6 Gjeld-verdi i forhold til sentralitetsnivå	63
Tabell 5.7 Rekrutering til studier	64
Tabell 5.8 Utdanningsnivå	65
Tabell 5.9 Sivilstatus	65
Tabell 5.10 Boligkonsum	66
Tabell 5.11 Boligkonsum for unge bosatt i storbyen	67
Tabell 5.12 Kjønn	67
Tabell 5.13 Subjektiv risiko	68
Tabell 5.14 Subjektiv risiko- gjeld over kritisk grense 1	68
Tabell 5.15 Subjektiv risiko– gjeld over kritisk grense 2	69
Tabell 6.1 Logistisk regresjon gjeld-inntekt for hele landet	71
Tabell 6.2 Logistisk regresjon av gjeld-verdi for hele landet	72
Tabell 6.3 Logistisk regresjon subjektivrisiko	73
Tabell 7.1 Logistisk regresjon gjeld-inntekt for storbyen	78
Tabell 7.2 Logistisk regresjon gjeld-verdi for storbyen	79
Tabell 7.3 Logistisk regresjon subjektivrisiko for storbyen	81

Vedleggstabeller

Vedleggstabell 1	Logistisk regresjon gjeld-inntekt for hele landet	97
Vedleggstabell 2	Logistisk regresjon gjeld-inntekt for unge bosatt i storbyen	98
Vedleggstabell 3	Logistisk regresjon gjeld-verdi for hele landet	99
Vedleggstabell 4	Logistisk regresjon gjeld-verdi for unge bosatt i storbyen	100
Vedleggstabell 5	Logistisk regresjon subjektiv risiko for hele landet	101
Vedleggstabell 6	Logistisk regresjon subjektiv risiko for unge bosatt i storbyen	102

Figurer

Figur 3.1 Livsløpstilnærmingen	25
Figur 3.2 Grov skisse over risiko i boligmarkeder	41
Figur 7.1 Samspillsledd	81

1. Innledning

En bolig er et komplekst fenomen. Det er først og fremst et sted å søke ly, et hjem, men også en vare som kan bli kjøpt og solgt videre. Å eie sin egen bolig oppfattes av mange som en gunstig investering, noen ganger som et mål i seg selv, eller som en norm (Clapham et.al. 2012). Dermed er det grunn til å tro at mange leietakere, eller unge som bor i foreldrehjemmet, ønsker seg inn på eiermarkedet. Å være boligeier medfører imidlertid også en viss risiko, både objektivt og subjektivt.

1.2 Oppgavens tema

Temaet risiko har stått sentralt i nyere forskning, særlig etter at Ulrich Beck ga ut boken *Risk Society. Towards a new modernity* i 1992. I samfunnsdebatten har risikotemaet dukket opp med jevne mellomrom. Temaet var aktuelt på 1980-tallet, i forbindelse med liberalisering av boligmarkedet. På 1990-tallet ble det dokumentert at unge hadde en lavere eierandel enn tidligere generasjoner, samtidig som de hadde lavere boligdekning. Disse endringene ble senere knyttet til en forlenget etableringsperiode som følge av lengre utdanningsforløp (Sandlie 2008 og Andersen 1998). Nå er risiko igjen et aktuelt tema, denne gangen som følge av vedvarende lav rente, høye boligpriser og nye krav til egenkapital.

Min interesse for temaet risiko og unge eiere på boligmarkedet ble vekket da jeg som ung førstegangskjøper skulle etablere meg på boligmarkedet i Oslo på slutten av året 2011.

Prisene var høye, kravet om egenkapital var høyt og medias dekning av en mulig ”boligboble” gjorde at affæren føltes både risikabel og nesten umulig. Samtidig har interessen for risiko blant unge eiere også oppstått som et resultat av forventninger om suksess på boligmarkedet, den ”kravstore generasjonen” av unge, og det faktum at vi er en del av en global økonomi som stadig er i endring og påvirker samfunnet vi lever i.

Norsk boligpolitikk dreier seg om at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Investering i bolig er sett på som en sikker karrierevei, og på mange måter har staten støttet opp under dette ved å gi subsidier, som skattefradrag til boligeiere. Dette er til tross for at staten har redusert sin rolle på boligmarkedet betraktelig siden midten av 1980 tallet (Sandlie 2008). Bolig er altså en ettertraktet vare og det er forståelig hvorfor unge ønsker seg inn på

boligmarkedet. Mange unge er i dag vant til en god standard hjemmefra og ønsker å ta med seg dette videre når de etablerer seg i sin egen bolig. Med høye boligpriser som følge av rekordlav rente, er det både vanskelig og risikabelt å kjøpe sitt eget hjem.

Unge på boligmarkedet er et dagsaktuelt og viktig tema å belyse. Ikke bare er de unges etablering viktig for den enkelte, men det kan også få store samfunnsmessige konsekvenser om vi havner i en situasjon der mange unge ikke klarer å etablere seg i egen bolig.

1.3 Problemstilling og perspektiv

I denne oppgaven ønsker jeg å undersøke om de unges atferd på boligmarkedet har endret seg. Nærmere bestemt har jeg valgt å se om det har vært store endringer i risiko blant unge eiere. Min problemstilling kan dermed formuleres slik; *har det skjedd store endringer i omfanget og fordelingen av risiko blant unge boligeiere?*

Min interesse knytter seg særlig til utviklingen i storbyen. Jeg har derfor formulert følgende underspørsmål:

- Har risiko blant unge eiere i storbyene økt mer enn i resten av landet?
- Hva kjennetegner risikobildet internt i storbyen: Tar unge med små ressurser eller lav utdanning større kjøpsrisiko nå enn før? Er det endringer i betydning av sivilstatus? Er det slik at unge tar høyere risiko samtidig som de øker sitt boligkonsum?

Som antydnet velger jeg å snevre oppgaven inn til kun å dreie seg om eiermarkedet i Norge. Leiemarkedet inneholder også risiko, blant annet fordi folk har begrenset rådighet over boligen (Clapham et.al. 2012). En annen grunn til å fokusere på eiermarkedet er at man i Norge har lange tradisjoner med å eie sin egen bolig. Helt siden etterkrigsårene har det sentrale i norsk politikk vært at flest mulig skal eie sin egen bolig. De som eier bolig har mange fordeler, særlig gjennom skattefradraget. De økonomiske fordelene er såpass store at boligsektoren har blitt sett på som en sikker karrierevei (Sandlie 2008).

Det teoretiske perspektivet i oppgaven vil dreie seg om unge på boligmarkedet, nærmere bestemt risiko blant unge eiere. Risiko vil i denne oppgaven bli presentert som et omdiskutert perspektiv på forskjeller i samfunnet. Samtidig er det også et relativt nytt begrep i

boligforskningen. Jeg vil i dette kapittelet bare gi et kort innblikk i hva risiko er, og i neste kapittel komme med en mer detaljert redegjørelse av begrepet.

Risiko er et abstrakt begrep og kan dermed være vanskelig å definere. Beck (1992) argumenterer for at verden er vitne til en historisk transformering, hvor industrisamfunnet erstattes med “den andre modernitet”, og forutsetninger fra industrisamfunnet er utfordret, som følge av dette oppstår nye former for risiko. Beck definerer i denne forbindelse risiko som;

“Systematic way of dealing with hazards and insecurities and introduced by modernization itself” (Beck 1992 s 21).

Becks definisjon av risiko viser til noe som er negativt, og det er også slik jeg vil bruke risikobegrepet i denne oppgaven. I følge denne forståelsen er risiko uttrykk for ulike former for fare, tap eller utrygghet. En videre forståelse av begrepet tar utgangspunkt i en avveining mellom gevinst potensialet og taps fare (Lupton og Tulloch 2002). Det handler om en relasjon mellom sannsynligheten for å tape noe og sannsynligheten for å vinne noe.

Et bredt perspektiv på risiko kan være nyttig når man skal forklare hvorfor unge beveger seg mot eiermarkedet. Å investere i bolig ses på som et fornuftig valg, og er støttet av staten gjennom subsidier. I denne oppgaven har jeg likevel valgt et snevrere perspektiv. Det skyldes at jeg fokuserer på en marginal del av markedet.

1.4 Geografisk avgrensning

Oppgaven retter seg mot storbyer, blant annet fordi prisutviklingen i storbyene har skapt stor fallhøyde. Det er flere forhold som trekker prisene i de store byene i Norge, og særlig Oslo, i oppadgående retning. Eksempelvis er demografiske forhold, slik som innvandring og sentralisering i stor grad med på å påvirke prisene. Til tross for høye boligpriser de siste årene, tar mange opp lån og sitter igjen med en gjeld som er mange ganger større enn inntekten, og som kan skape problemer om renten går opp (Finanstilsynet 2012a).

Jeg har valgt å avgrense oppgaven til å dreie seg om byer med over 100 000 innbyggere. Dermed vil ikke boligmarkedet i større byer som for eksempel Oslo bli sammenliknet med andre steder. Heller vil en indikator som viser til storbyen bli brukt, en inndeling som allerede eksisterer i levekårsundersøkelsen. Likevel vil Oslo bli referert til i de innledende kapitlene som et eksempel på storby i Norge.

1.5 Empiri og metode

Oppgaven bygger på allerede foreliggende surveydata fra NSD. Jeg benytter meg av levekårsundersøkelsen med tema boforhold fra 1997, 2001, 2004 og 2007. Siden jeg benytter meg av allerede eksisterende data er det, som nevnt, vanskelig å benytte en ideell inndeling av storbyen da jeg må benytte meg av den inndelingen som allerede eksisterer (jf. 1.4). Metoden jeg anvender i oppgaven er kvantitativ metode, nærmere bestemt logistisk regresjon. Gjennom regresjonsanalyser ønsker jeg å vurdere endringer i risikoeksponering blant unge boligeiere. Det vil også bli foretatt noen enkle krysstabeller som skal se på toveissammenhenger i starten av analysen.

1.4 Oppgavens oppbygning:

I det første kapittelet har jeg lagt frem oppgavens tema og problemstilling. I kapittel to vil jeg ta for meg den politiske og historiske konteksten til boligmarkedet i Norge, fra tidlig 1900-tallet og frem til i dag. Videre i kapittel tre vil jeg presentere det teoretiske rammeverket som ligger til grunn for oppgaven. Her vil jeg først redegjøre for noen sentrale begreper innen boligforskning for så å vise til teorier om risiko og relevansen av disse for unge i boligmarkedet. I kapittel fire vil jeg ta for meg oppgavens data og metode. Videre vil kapittel fem vise til første del av analysen og gi en beskrivende presentasjon av utvalget i undersøkelsen. I kapittel seks vil jeg komplisere analysen ytterligere ved å benytte logistisk regresjonsanalyse. I kapittel syv vil jeg fortsette med logistisk regresjonsanalyse, men med fokus på interne mønstre i storbyen. Avslutningsvis vil jeg i kapittel åtte drøfte resultatene fra analysen samt komme med konklusjon og oppsummering.

2. Boligpolitikk, boforhold og boligmarkeder i Norge

Det kan være vanskelig å forklare dagens boligmarkeder og boligsituasjon på en tilfredsstillende måte, uten henvisning til tidligere reformer og diskusjoner. Derfor har jeg i dette kapittelet valgt å fokusere på historie og kontekst i forhold til utviklingen på boligmarkedene. Kapittelet vil starte med den historiske og politiske konteksten til bolig i Norge fra starten av 1900-tallet og frem til i dag. Videre vil jeg ta for meg ny boligpolitikk og deretter grunnlaget for unges betingelser i boligmarkedet. Til slutt vil jeg presentere boforhold i Norge, hvor jeg vil redegjøre for hvordan fordelingen av boforhold i storbyen er annerledes enn resten av landet.

Før jeg går nærmere inn på boliger og den historiske konteksten vil jeg først understreke at boligmarkedet må defineres regionalt. Det finnes mange forståelser av boligmarkedet. Et syn som særlig kan sees i sammenheng med medias forståelse av boligmarkedet, er boligmarkedet som synonymt med tall. Det refereres her til alle boliger i Norge (Clapham et.al 2012). En mer samfunnsgeografisk forståelse kan rettes mot boligmarkedet som et sted for transaksjoner mellom kjøper og selger innenfor et spesifikt tidsrom. Denne forståelsen avgrenser boligmarkedet til noe som skjer i tid og rom (Clapham et.al 2012). I min oppgave vil boligmarkedet bære preg av å ha et litt løsere begrep da det i tillegg til det overstående også omhandler konsum og trekk ved konsum. Siden boligmarkedet tillegges en geografisk avgrensning, er det også vanskelig å snakke om et boligmarked i Norge, da boligmarkedet i for eksempel Oslo er av en helt annen karakter enn boligmarkedet i Finnmark. Dermed er det mer fruktbart å tale om *boligmarkeder* i stedet for *boligmarkedet*.

2.1 Den historiske konteksten til boliger

Hele det norske boligmarkedet er preget av å ha en stor selveiersektor. Det antas at så mange som mellom 90- og 95 prosent av dagens befolkning vil bli boligeiere i løpet av sitt liv. Dette er et tall som er langt høyere enn våre skandinaviske naboland (NOU 2011:15). Det var særlig etter andre verdenskrig at boligbyggingen skjøt fart i Norge. På dette tidspunktet var det stor boligmangel og staten tok et overordnet ansvar for boligforholdene til befolkningen. Norske boligeiere ble begunstiget gjennom direkte statlig støtte, og indirekte gjennom støtte i form av skattefradrag. Tiltak i forhold til boligmangel ble også satt i gang i mange andre vestlige land, men likevel ikke i samme grad som i Norge. Dette bidro til at Norge fikk et høyere antall selveiere enn andre europeiske land (Sørvoll 2011)

2.2. Boligregimet

For å forstå dagens boligmarkeder er det helt nødvendig med en presentasjon av utviklingen i boligsystemet og boligregimer fra tidlig 1900-tallet. Det var 1800-tallets industrialisering og påfølgende urbanisering som skapte et behov for flere boliger i byen, og et nytt historisk boligmarked ble introdusert. I dette markedet ble store privateide familieboliger i byene gjort om til flere boenheter og leid ut. Mange lot seg inspirere av denne profesjonelle næringsvirksomheten som for mange ga gode penger. I sammenheng med disse endringene i boligmarkedet oppstod det også nye boligsosiale problemer som kunne knyttes til sosial ulikhet og makt. Tidlig på 1900-tallet ble det derfor satt i gang boligpolitiske tiltak for å begrense de sosiale problemene som hadde fulgt med den nye kapitalismens leiemarked i de større byene i Norge. Mange av de som leide boliger i byene tilhørte arbeiderklassen og stemte på Arbeiderpartiet. Dette la grunnlaget for Arbeiderpartiets store innvirkning på boligpolitikken utvikling før andre verdenskrig. Et viktig mål var blant annet å skape rettigheter som gagnet leietakerne. Det viktigste tiltaket her var rettet inn mot å fri seg fra den kommersielle leiemarkedssektoren og tilby kommunale leieboliger som skulle skape trygghet til leieboerne under leieforholdet, samt trygghet i forhold til varigheten på leieforholdet. Etter hvert ble det opprettet kooperative boligbyggelag for ulike yrkesgrupper, som ofte hadde lav inntekt. Dette var blant annet fordi en ønsket mer utjevning av de ulike sosiale lagenes muligheter på boligmarkedet (Annaniassen 2006).

Utover 1930-tallet endret situasjonen seg ytterligere. Det ble satt mer fokus på kommunale leiligheter, samtidig som flere kooperative boligbyggelag vokste frem. Disse organisasjonene bygget på en kombinasjon av eierskap og leieforhold. I Oslo fikk man dessuten en kommunal støtteordning for privatbygde boliger. På denne måten skulle man også få mer kontroll over fordelingen av boligene i byen (Annaniassen 2006).

Det var fra midten av 1950-tallet at det dominerende regjeringsparti, Arbeiderpartiet, ønsket å fristille arbeiderne ytterligere fra ”gårdeiveldet” i byene. De mente at dette var en utrygg tilværelse og særlig var det fokusert på Oslo der tre fjerdedeler av arbeiderne bodde i leieboliger i 1945. I årene etter krigen ble målet om ”at enhver familie bør eie sitt eget hjem” vedtatt i Arbeiderpartiets program. Husbanken var med på å realisere boligdrømmen ved å gi gunstige lån med lav rente og lang avbetalingstid. Rollen til Husbanken var å operere som en kontrollinstans for bygg- og markedskostnadens utvikling, men banken skulle på ingen måte

styre leienivået eller prisen på innskuddsleiligheter. Utover dette var Husbankens oppgave å gjøre produksjonen av statlig finansierte boliger så billig at de kunne være tilgjengelig for alle (Annaniassen 2006 og Stamsø 2008). Dette resulterte i at banken mellom 1950 og 1995 finansierte to tredjedeler av alle nyoppførte bolighus i landet (Sørvoll 2011). Videre bidro også kommunene ved at de kjøpte opp og bearbeidet tomter, som de så solgte til lav pris. Bygging og omsetninger av boliger ble altså til en viss grad skjermet fra markedet i perioden 1945 til midten av 1980-tallet. Men med regjeringsskifte og innflytelse av de borgerlige partiene ble det endringer i boligpolitikken på midten av 1980-tallet. Politikerne fjernet mange av de subsidiene som var blitt gitt etter andre verdenskrig. En begrunnelse for denne endringen var at subsidiene ble overflødige nå som den generelle velstandsøkningen i samfunnet var høy og boligveksten stigende. Som et resultat av dette har Norge i dag et boligregime basert på svak offentlig regulering, hvor markedet styres av tilbud og etterspørsel. Statens boligpolitikk er i stor grad rettet mot boligvelferden til vanskeligstilte grupper (Stamsø 2008 og Sørvoll 2011).

På slutten av 1980-tallet opplevde boligmarkedet i Norge et krakk, hvor prisene sank og rentene steg. Som et resultat av dette satt mange igjen med tap ved salg av bolig. Dermed var det nødvendig for politikerne å gjøre endringer i boligpolitikken, og i 1994 tok staten tak i statsbankens rolle. Her ble det presisert at rentestøtte fra den statlige banken var nødvendig for å unngå høye renter hos de enkelte bankene og dermed også hos husstandene. Det ble med dette formet en ny kredittpolitikk som gikk ut på at bankene fikk lavere renter på statens opplåning. Som oppgaven vil vise, har også endrede regler for egenkapital blitt en del av boligpolitikken i dag, for blant annet å unngå tap slik man opplevde på slutten av 1980- og starten av 1990-tallet (Annaniassen 2006).

Den boligpolitiske reisen har altså vært lang og turbulent, og i følge Stamsø (2008) har den norske boligpolitikken flyttet seg fra ett regime til et annet. Reisen begynte tidlig på 1900-tallet, da det ble forsøkt å regulere det private markedet og gikk via markedsintervensjon til markedsliberalisering. Likevel eksisterer fremdeles Husbanken, men den har i stor grad endret innhold og fokuserer i større grad på etableringshjelp som førstegangslån. Til tross for boligpolitiske endringer har målet i norsk boligpolitikk alltid vært at alle skal kunne bo trygt og godt, og ønsket om ”eierlandet” står fortsatt i sterkt, selv om forutsetningene er endret (Stamsø 2009).

2.3 Konjunktursvingninger

Liberaliseringen av boligmarkedet har gjort boligetableringen mer følsom overfor samfunnsøkonomien. Konjunktursvingninger utgjør en avgjørende faktor og er med på å påvirke prisene i boligmarkedet. Under et liberalisert og fritt marked vil det være knyttet usikkerhet rundt blant annet unges valg av bolig, slik at boligetableringen blir mer risikofylt i et fritt marked enn ved et regulert. I en slik form for uregulert boligmarked kan stigende boligpriser gi avkastning samtidig som fallende boligpriser og høye renter kan gi store tap (Finanstilsynet, 2012b).

Konjunktursvingninger har også påvirket boligmarkedene de siste årene. Særlig har vi sett eksempler på dette etter den internasjonale finanskrisen i 2008. Dette er det største økonomiske tilbakeslaget i Norge på mange år, som startet som et resultat av den såkalte subprime-krisen i USA. Denne krisen begynte ved at det ble gitt boliglån til personer i risikogrupper og disse gruppene fikk etter hvert problemer med å betjene lånene sine. Utfallet av dette ble etter hvert en full samfunnsøkonomisk krise. Verdensøkonomien er fortsatt preget av finanskrisen og den er særlig tydelig i de sydeuropeiske landene. Til tross for dette er den norske økonomien god, men vi står overfor visse innenlandske faktorer som blant annet risikoaspekter knyttet til husholdningenes høye gjeldsbelastning (Finanstilsynet 2012a).

2.4 Betingelser for de unges etablering i boligmarkeder

For at de unge skal kunne etablere seg som boligeiere er det noen betingelser som må ligge til grunn. En av betingelsene er at de har faktisk mulighet til å komme inn på markedet. Som følge av en periode med lav rente, påfølgende høye boligpriser, lav arbeidsledighet og god avkastning på boliger er det mange som ønsker å kjøpe bolig. Men det er også dyrt grunnet den raske prisstigningen vi har sett de siste årene, hvilket medfører en høyere risiko i form av økt gjeld. Siden 1987 har boligprisene økt med 266 prosent, og siden den siste pristoppen i august 2007 og frem til første kvartal 2013 har prisene økt med 31 prosent (Finanstilsynet, 2012a og Finanstilsynet 2013). Samtidig har ikke konsumprisene og lønningene fulgt samme utvikling, de siste 25 årene har boligprisene økt dobbelt så mye som konsumprisene og 20 prosent mer enn lønningene.

Unge har over lengre tid blitt sett på som en boligpolitisk problemgruppe. Blant annet fikk unge på boligmarkedet stor oppmerksomhet etter andre verdenskrig hvor boligbehovet var

stort. De ble da en del av den generelle boligsubsidieringen og fikk dra godt nytte av den offentlige boligpolitikken. Det var i de senere årene da unge begynte å kjøpe bruktboliger at unge voksne begynte å fremtre som en boligpolitisk problemgruppe (Gulbrandsen 2003). Blant annet har prisøkningen på de etter hvert friomsatte bruktboligene i boligkooperativen bidratt til å svekke de unges handlingsrom på boligmarkedet (Bjerke og Dyp 2005). Fra 2000 til 2012 steg prisen på bruktboliger med nesten 90 prosent. Geografisk sett så har prisene steget mest i sør-Vestlandet, særlig Stavanger området, men også kraftig prisvekst i andre storbyer, som Oslo, er fremtredende (NOU 2011).

Unge kan også være en boligpolitisk utfordring på den måten at de ofte har mindre ressurser enn eldre aldersgrupper. Dette må sees i sammenheng med at unge ikke har like stor opparbeidet egenkapital som de øvrige aldersgrupper, som har brukt flere år på å spare opp. For å lette på de unges etableringsmuligheter i boligmarkedet finnes det diverse statlige tiltak, som blant annet startlån, bostøtte og boligtilskudd. Bostøtte skal sikre de med lave inntekter og høye boutgifter en god og trygg bosituasjon. Dette er en ordning som er gunstig for husstander som opplever inntektssvikt og økte boutgifter. I et risikoperspektiv kan vi si at bostøtten fungerer som en "fallskjerm" for de med sviktende inntekt eller forhøyde utgifter. På en annen siden kan dette føre til at man velger å ta mindre hensyn til risikoen ved kjøp av bolig når man har et slikt sikkerhetsnett å falle tilbake på (Nordvik 2004). Dette er særlig relevant i sammenheng med unge eiere, da man som ung ofte tar beslutninger med større risiko og lever et mer bekymringsløst liv på grunn av manglende erfaringer (Lupton og Tulloch 2002). Til slutt er det verdt å nevne at bostøtteordningen er åpen for alle typer husstander med spesielle behov (se Stamsø og Østerby 2000), unntatt studenter uten barn, militære og sivile tjenestepiktige, kategorier som mange unge ofte faller inn under (NOU 2011:15).

Startlån er et tiltak som er tiltenkt de husstander som har problemer med å skaffe seg egenkapital til å etablere seg på boligmarkedet. Startlånordningen kan altså være med på å muliggjøre etablering tidligere i livsløpet enn det man ellers hadde hatt mulighet til. Dette er særlig relevant for unge på boligmarkedet. Det er Husbanken som administrerer lånet og bevilger startlån videre til kommunene som igjen fordeler midlene. Med nye regler til egenkapital er det grunn til å tro at det blir flere søkere til startlånordningen, da startlånet har mindre strenge regler enn kravene til egenkapital. Likevel er det et fåtall av vanskeligstilte, eller de med små ressurser som får innvilget startlån da det skal ta hensyn til betalingsevne, slik at man minimerer risiko. Personer med liten eller uforutsigbar inntekt blir dermed

nedprioritert (NOU 2011:15). Samlet sett så er det altså vanskelig for mange unge å ta del av startlånordningen da de har lave inntekter som følge av at mange er i starten av den yrkesaktive perioden.

Til slutt vil jeg også kort nevne boligtilskudd som et viktig boligøkonomisk virkemiddel, og som i hovedsak brukes sammen med startlån. Dette er et tilskudd som skal komme blant annet de med nedsatt funksjonsevne til gode slik at betingelser for egnet bolig er oppfylt. Samtidig kan boligtilskudd også fungere som en buffer mot rente- og prisrisiko for marginale hushold, da det er tenkt som et tilskudd til egenkapitalen (Nordvik 2004).

I forhold til det overstående er det tydelig at betingelser som betalingsevne må legges til grunn for at unge skal komme seg inn på boligmarkedet. Ved samspill av de overstående virkemidlene kan, i følge rapporten ”*Rom for alle*” (NOU 2011), tilskudd til etablering, bostøtte og startlån oppfylle noen krav til belåning og betjening, slik at flere med mindre ressurser kan komme seg inn på boligmarkedet, herunder også flere unge.

En av de betingelsene som har fått mest oppmerksomhet i det siste i forhold til unges etablering, er skjerpede retningslinjer for bankers utlånspraksis. Høy belåningsgrad og økt risiko er en viktig grunn til at det er kommet nye restriksjoner for egenkapital i finanssektoren. Disse økte kapitalkravene er ment for å sikre bankenes tilgang til kapital, som det viste seg under finanskrisen var svært dårlig hos banker både i USA og i Europa. Økte kapitalkrav grunner også i et ønske om å gjøre husholdninger mindre sårbare overfor endringer i den internasjonale økonomien. Nye kapitalkrav trådte i kraft i slutten av 2011, da bankene ble anbefalt å operere med et krav om 15 prosent egenkapital ved belåning (Finanstilsynet, 2012a). Tom Staavi¹, i magasinet *Dine Penger*, er blant dem som har vist sin bekymring rundt unges etablering på boligmarkedet og den risikoen de eksponeres for der. Han er bekymret for at unge skal bli den nye underklassen og økonomiske tapere i samfunnet nå som vi har nye krav til egenkapital og høye boligpriser som følge av lav rente. Hvorvidt vi kan tale om unge som en ny underklasse er svært vanskelig å si, og han legger heller ingen empiriske belegg til grunn for disse påstandene. Likevel er det interessante påstander som vil bli nærmere diskutert i oppgaven.

¹ <http://tomstaavi.vgb.no>

For at unge skal kunne etablere seg i markedet, er betingelser om boligbygging også viktig å ta i betraktning. Som vi skal se senere i oppgaven har lav boligbygging vært en faktor som har trukket prisene i oppadgående retning. Likevel ble det i tidsrommet 2004-2007 igangsatt bygging av 30 000- 35 000 boliger i året, som er den høyeste aktiviteten siden starten av 1980-tallet. Videre ble det i perioden 2000-2010 bygget flere blokkleiligheter enn eneboliger. Totalt gjorde andelen blokkleiligheter 37 prosent av utbyggingen og eneboliger bare 32 prosent. I forhold til min oppgave er dette særlig interessant da blokkbyggingen foregikk i storbyområdene og øvrige sentrale områder. Til tross for massiv utbyggelse sent på 1980-tallet, har tilstrømningen til storbyene vært så stor at byggingen ikke har kunnet dekke boligbehovet og dermed har omsetningen av bruktboliger vært gunstig. Særlig gjelder dette for leiligheter, som siden 2011 har hatt den sterkeste prisveksten i alle boligsegmenter (Finanstilsynet 2013). Etter 2007 og finanskrisen har det også vært en periode med lav byggeaktivitet som har bidratt ytterligere til prisveksten (NOU 2011). Dette er problemstillinger som jeg vil ta for meg nærmere i de neste kapitlene.

2.5 Boforhold i Norge

Mine data i oppgaven er hentet fra levekårsundersøkelsen med fokus på boforhold. Dermed ser jeg det også som nødvendig å gjøre nærmere rede for boforhold i Norge. I dette avsnittet vil jeg fokusere på hvordan boforhold varierer geografisk, da særlig i forhold til økt urbanisering. Levekår og boforhold henger tett sammen, og man kan si at boforhold dreier seg om gode eller dårlige boforhold hvor faktorer som standard, disposisjonsform (eie/ leie), sosioøkonomisk status og lokalisering er med på å beskrive hvor godt boforholdet er. Det er verdt å nevne at dårlige boforhold i Norge må ses på som av relativ karakter, da boforholdene her generelt er av bedre standard enn i mange andre land og det hører til sjeldenhetene at boliger ikke er utstyrt med fasiliteter som kjøkken og wc/bad (Wessel 1998).

Norge er som kjent en selveiernasjon hvor staten oppmuntrer til privateide boliger, og fokuserer på at alle skal disponere en rimelig bolig i et godt bomiljø. Ved hjelp av boligpolitikk og subsidier, skal det bidra til utjevning av ulikheter mellom grupper og mer likeverdig fordeling av boliger. Med andre ord er gode boforhold en del av befolkningens velferd (Wessel 1998). Likevel finnes det ulikheter mellom forskjellige geografiske områder og ulike grupper når det kommer til boforhold. Særlig er storbyen en form for bosted hvor

ujevne fordelinger kommer klarere til syne. Storbyen er preget av større boligpolitiske utfordringer enn andre steder, som et resultat av særtrekk ved selve storbyen, som for eksempel arealknapphet. Som vi senere skal se, blir dette et problem når det er liten sammenheng mellom boligprisvekst, befolkningsvekst og utbygging. Sammen med arbeid, utdanning og ønsket om å oppleve ”urbane verdier” (Brox 1999), er byen med på å trekke til seg store mengder mennesker. Som et resultat av dette blir det et naturlig press på boligmarkedet i storbyen, hvor de med mest ressurser klarer seg best. For å forstå boforholdene i storbyen er det nødvendig å se dette i sammenheng med andre faktorer som kan påvirke boforhold, for eksempel alder, husholdningssammensetning og økonomi.

Oslo er Norges største by og standardene i boforholdene varierer både i forhold til de ulike bydelene, men også i relasjon til mindre tettbebygde strøk. I forhold til andre storbyer som Stavanger, Bergen og Trondheim har Oslo en stor andel blokkleiligheter bestående av mange 1-2 roms leiligheter. I følge Wessel (1998) sin analyse av boforholdsundersøkelsene er det den eldste aldersgruppen, over 80 år, som bor i de minste boligene. Dette må sees i sammenheng med at mindre boliger kan være funksjonelt for mange eldre.

Boforhold påvirkes også av husholdningstype, og endrede former for levemåte er med på å være en viktig indikator for boforhold og levekår. Hans Christian Sandlie (2008) skrev i sin doktoravhandling om gevinsten av å være to om utgiftene i en husholdning. Antydninger til dette finner vi også i analysen til Wessel (1998) hvor han viser til at få enslige og ensligforsørgende har kommet seg inn på selveiermarkedet, hvor de i storbyene kommer dårligst ut. I resten av landet finner Wessel (1998) at blant enslige forsørgere mellom 25 og 34 år har en stor andel gode boforhold. I følge Wessel (1998) må altså problemene som enslige i storbyen opplever på boligmarkedet sees i sammenheng med trekk ved selve storbyen, blant annet grunnet prisnivået. Videre er også prisnivået i storbyen med på å forsterke klassesdimensjonen, for eksempel står ufaglærte i storbyen ovenfor andre utfordringer enn de som er bosatt i mindre tettbebygde strøk. Likevel viser Wessel (1998) i sin analyse at alder og husholdningstype er av større betydning enn det yrke er i forhold til boforhold.

Boforhold blant unge er blant annet preget av deres livsstil. Som vi skal se, viser flyttemønstre at mange unge flytter til sentrum av storbyer, og befolkningen vokser særlig her i forhold til andre steder i landet (Ruud 2009). Den store tilstrømmingen til storbyene er med

på å skape pressområder som påvirker de unges boforhold gjennom prisvekst og få tilgjengelige boliger. Som et resultat av dette har vi de siste årene sett en trend med et økende antall små urbane lavinnskuddsboliger for unge. Hvor en går inn med lave kapitalinnskudd og betaler en fast husleie, men sitter igjen med høy fellesgjeld. Slike boforhold medfører således en viss risiko, men problemstillinger knyttet til dette skal jeg ikke gå nærmere inn på (for videre lesing, se for eksempel Barlindhaug m. fl. 2009).

Når unge investerer i egen bolig, enten det er som selveier eller i lavinnskuddsbolig, er slike forhold ofte basert på langvarige boforhold. Men for mange unge er det også vanlig å bosette seg i midlertidige boforhold etter utflytting av foreldre hjemmet. I sammenheng med dette er det særlig fokusert på "Friends-generasjonen", som viser til unge bosatt i kollektiver i byene. Slike bokollektiver må sees på som en mulig konsekvens av høye boligpriser og er en rimelig startbolig for mange unge som flytter rett fra foreldrehjemmet.

Boforholdene i Norge er, som vi ser i det overstående, preget av et skille mellom storbyen og mer regionale områder. Det er generelt enklere å finne gode boforhold i mindre tettbebygde strøk, hvor boligrelaterte problemer som standard, boligpris, boareal, men også andre faktorer som støy og forurensning, er svakere representert. Det er også et skille i forhold til boligkonsum, hvor boligeiere i storbyene har et høyere økonomisk konsum enn i mindre tettbebygde strøk hvor det er høyere arealkonsum (Wessel 1998). Dette er særlig tydelig i Oslo, hvor tall fra SSB, viser at 78,9 % av alle boliger i Oslo befinner seg i blokk, mens bare 9 % er eneboliger ². En kort oppsummering av unges boforhold i byene kan til slutt beskrives med stikkord som små arealer og høye bokostnader.

² <http://www.ssb.no/boligstat/>

3. Unge eiere – endring og risiko

Jeg vil i dette kapittelet presentere den teoretiske delen av oppgaven. Kapittelet vil starte med en presentasjon av sentrale begreper i boligforskning. Videre vil jeg vise at boligetablering innebærer en viss risiko. I den sammenheng vil jeg vise til Beck og Giddens ideer angående risiko, for så å definere risiko, og deretter se dette i sammenheng med unge eiere på boligmarkedet.

3.1 Boligkonsum

Boligkonsum kan knyttes opp mot valg av bolig, da det innebærer en avveining av behov og normer for ”passelig boligkonsum”. Selve begrepet boligkonsum er diffust og har ulike definisjoner i ulike fagtradisjoner. Fra et økonomisk perspektiv kan boligkonsum vurderes ut ifra de kostnader et hushold har ved å bo. Fra et sosiologisk perspektiv kan dette dekke over motivene som ligger til grunn for valg av et slikt boligkonsum (Sandlie 2008). På et dypere plan er det noen verdier, normer og preferanser som er med på å bestemme boligkonsum.

3.2 Hva er en bolig?

Boliger tilskrives ulike meninger i ulike faglige sammenhenger. I Oxford Dictionary defineres bolig som et bygg for menneskelig beboelse, hvor bolig er sett på både som et substantiv og et verb. Betegnelsen bolig kan både brukes om bygg (mitt hus, rådhus osv.), men også om de handlinger som planlegger, produserer, finansierer, fordeler og vedlikeholder bolig. Fra et rent økonomisk perspektiv består en bolig av en fysisk designet struktur, konstruert av materiale og komponenter gjennom bruken av kapital, arbeid (for eksempel designere og murere) og land eller eiendom (Clapham et al. 2012)

Andre forståelser av bolig er knyttet til interne og eksterne mekanismer ved boligen. I følge Christophersen, Gulbrandsen og Barlindhaug (Christophersen m.fler 2000) kan en bolig karakteriseres ved egenskaper knyttet til geografisk beliggenhet, hvor sentralitet og beliggenhet i et ”attraktivt” område er beskrivende faktorer. Videre kan bolig karakteriseres ved andre eksterne egenskaper som påvirker dens kvalitet og trivsel, som infrastruktur, trafikkplager og støy. Samtidig er interne egenskaper som tomteform og byggeløsninger

sentrale egenskaper ved en bolig.

Det overstående viser til forståelser av bolig som en vare og en fast struktur. En bolig kan likevel karakteriseres som mer enn det, en bolig er ikke bare et bygg, men også et hjem hvor hushold holder til og skaper sine liv. I levekårsundersøkelsene brukes det en standard definisjon av hushold som sier at et hushold består av de personer som er fast bosatt i boligen og som vanligvis inntar minst et daglig måltid i felleskap (Barlindhaug, 2001).

Bolig og hushold må altså sees i kombinasjon med hverandre. Det *å bo* beskriver denne kombinasjonen godt, hvor *å bo* handler om samspillet mellom den fysiske boligen og de som bor i den (Sandlie 2008).

En bolig, og særlig valg av bolig, kan føre med seg ulike sosiale konsekvenser for husholdet. Dermed er det viktig å ta alle de ulike egenskapene som en bolig kan karakteriseres med i betraktning når det kommer til valg av bolig og boligkonsum.

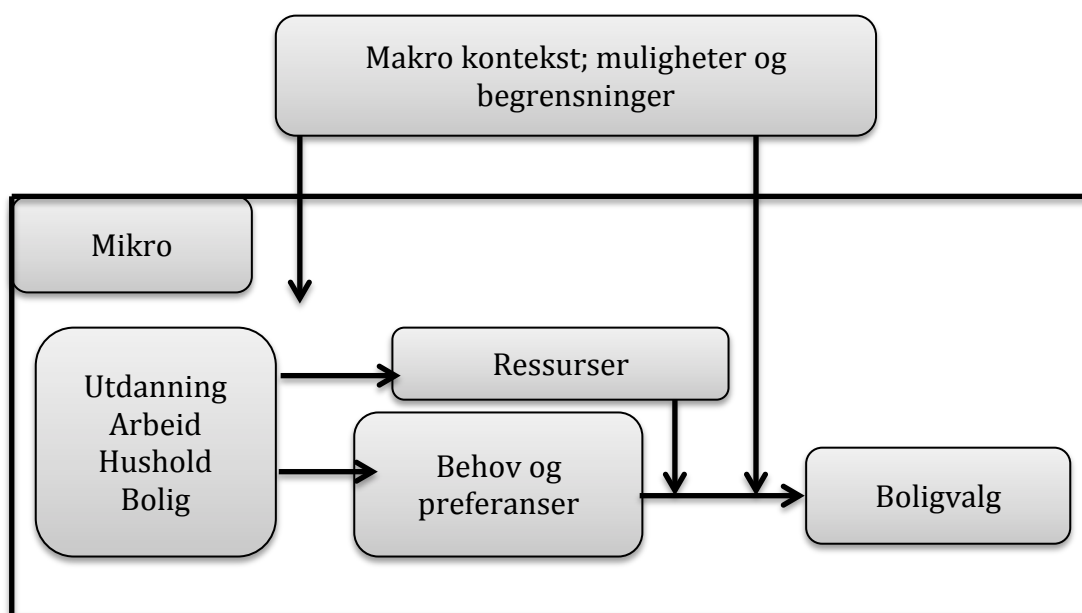
3.3 Valg av bolig

Valg av bolig er et positivt ladet ord, likevel er ideen om at folk selv kan velge hvor de vil bo på mange måter misvisende. Valg av passende bolig er for de fleste svært ofte begrenset, mens noen velstående hushold har større mulighet til å realisere boligdrømmen sin. Ut ifra dette kan vi forstå boligvalg som et valg med mer eller mindre stramme rammebetingelser, der betingelsene knytter seg til både økonomiske, sosiale og historiske hendelser.

Litteraturen om boligvalg er mangfoldig og kan kategoriseres på mange måter. Et eksempel er å forstå boligvalg etter ”livssyklus”. Dette er et konsept som ble utviklet på 1950-tallet og som tok høyde for livshendelser og oppadgående flytting. For eksempel er det vanlig å bo i en liten leilighet som enslig; i en større leilighet som partner og i et selveid hus når man har/får barn. I de senere årene har en slik kategorisering blitt kritisert og sett på som problematisk. Problemet består i at samfunnet er blitt mer mangfoldig; det eksisterer flere alternative tilpasninger, som for eksempel ensligboende (Clapham et al., 2012). Som et resultat av dette har man begynt å bruke begrepene ”livsløp” (”life course”) og ”livsløpsmodell” i stedet for ”livssyklus” og ”livssyklusmodell”. Målet med den nye tilnærmingen er å ta hensyn til individers valg, men også valgmuligheter som påvirkes av

historiske og sosiale forutsetninger. Livsløpsmodellen (Figur 3.1) har kapasitet til å ta med en rekke faktorer som påvirker valg av bolig. Modellen har sitt utgangspunkt på mikronivå, hvor vi finner individer og hushold. Hendelser i løpet av livet, som for eksempel å få barn, kan lede til spesifikke preferanser og behov når det kommer til valg av bolig. Ressursene som husholdet har bestemmer om disse preferansene kan realiseres. På makronivå er det økonomiske, politiske, sosiokulturelle, samt omstendigheter i boligmarkedet, som bestemmer muligheter og begrensninger knyttet til valg av bolig.

Ut ifra dette tar livsløpsmodellen teorier fra flere disipliner i betraktning ved kategorisering av boligvalg. En slik forståelse er i tråd med en tverrfaglig tilnærming i boligforskningen (Clapham et.al, 2012)



Figur 3.1 Livsløpstilnærmingen. Kilde: Clapham et al. 2012

Valg av bolig foregår altså ikke i et vakuum, men er avhengig av mange ulike påvirkningsfaktorer, som tilgang til ressurser, stadier i livet, men også etablerte normer. En sterk selveiersektor i Norge og i andre vestlige land, for eksempel USA og England, har skapt en trend hvor selveierboliger er blitt favorisert og sett på som et naturlig valg. Dette mønsteret er blant annet forsterket, som vi skal se, gjennom myndighetenes subsidier og medias fokus. Som en konsekvens har selveierboliger blitt tillagt mange positive egenskaper. Én slik egenskap er høy avkastning, noe som innebærer at boligen oppfattes som et godt

investeringsobjekt. En del sosiologer hevder dessuten at selveier er en kilde til frihet, trygghet, stolthet og status (Clapham et al., 2012).

Det ligger altså tunge sosiale prosesser bak valget av bolig. Blant annet er det å eie sin egen bolig viktig for nordmenn i forhold til forming av identiteten som selvstendig individ. Det å flytte fra foreldrehjemmet sees ofte i sammenheng med det å bli selvstendig, men å kjøpe sin første bolig kan forstås som et aspekt ved det å etablere seg som voksen. Dermed er det første boligkjøpet med på å skape et uttrykk for autonomi og myndighet over eget liv (Kjølørud 1981).

3.4 Endrede mønstre i samfunnet

De siste tre tiårene har verden vært i stor endring. Globalisering, nye former for kommunikasjon og endrede arbeidsmønstre er stikkord her. Perioden fra annen del av 1900-tallet og til først på 2000-tallet kalles gjerne postmodernismen. For Lash og Urry (1987) er denne perioden karakterisert ved at stabile mønstre forsvinner. De viser eksempelvis til tilbakegangen av industri, klasse og kollektive samfunnsendringer. Andre teoretikere har vært mer forsiktige i sine tolkninger av endringene som har funnet sted, og heller brukt begreper som ”high modernity, ”late modernity” (Giddens 1997) og ”refleksiv modernisering” (Beck 1992), om de sosioøkonomiske endringene.

For å forstå disse endringene som har skjedd ønsker jeg å trekke inn noen klassikere fra sosiologien. Slike klassiske sosiologiske teorier dreier seg ofte om arbeidsforhold, hvor arbeid i mange sammenhenger er brukt for å beskrive sosial lagdeling og livssjanser. Den tradisjonelle måten å definere klasse på er for Beck (1992) og Giddens (1997) ikke holdbar når man ønsker å analysere fordelingen av livssjanser i det senmoderne samfunnet. I stedet er måten man håndterer risiko på en viktig forutsetning i dagens samfunn. Med andre ord mener de at gamle klassebegreper må spesifiseres slik at de beskriver det samfunnet vi lever i nå, det senmoderne samfunnet

3.5 Hva er risiko?

Ulrich Beck (1992) utvikler som nevnt sin teori i en periode hvor diskusjonen rundt det postmoderne er på sitt høyeste. Zygmunt Bauman er en av dem som argumenterer for at det er fruktbart å snakke om en ny epoke i samfunnet og beskriver samfunnet som postmodernistisk. På den andre siden holder sosiologen Jürgen Habermas på at det moderne samfunnet er et uferdig prosjekt og at begrepet ny epoke gir lite mening (Sørensen og Christiansen 2012). Beck (1992) plasserer seg midt mellom når han erkjenner at samfunnet har endret seg radikalt de siste årene. Han peker på at det moderne samfunnet ble utviklet på grunnlag av industrivirksomhet, mens det nå er andre næringer som dominerer. Samtidig ønsker han å holde fast på det moderne, da han mener at det moderne samfunnet er under forandring og ikke under avvikling. Med andre ord anerkjenner han altså et brudd innenfor moderniteten og dette bruddet karakteriserer han som ”den andre modernitet”/ ”det senmoderne samfunnet”, som får sitt uttrykk i risikosamfunnet.

Dette bruddet har ikke skjedd av seg selv og Beck (1992) identifiserer videre noen prosesser som har ført oss over til den ”andre modernitet”. Til denne forandringen er det prosesser som globalisering, individualisering, global miljøkrise, en kjønnsrevolusjon og den tredje industrialiseringen, som følge av informasjonsteknologiske rasjonaliseringsprosesser. Det er viktig å nevne at Beck (1992) hevder at disse prosessene er ikke-intenderte følgevirkninger som oppstod i det moderne samfunnet, særlig knyttet til ønsket om å gjøre samfunnet mer likt, fritt og økonomisk velstående. Som et resultat av dette har disse forsøkene tvunget det moderne samfunnet til å modernisere seg selv, det moderne samfunnet har blitt refleksivt på den måten at i ”det senmoderne samfunnet” møter det moderne seg selv i form av risiko. Med andre ord har det senmoderne samfunnet blitt refleksivt, noe som innebærer at det konfronteres med sine egne resultater (Beck, 1992).

I følge Beck (1992) kjennetegnes videre det senmoderne samfunnet ved utstrakt individualisering og komplekse ringvirkninger. Individualisering, som er et resultat av refleksiv modernisering, innebærer at man ofte må gjøre avveininger og treffe beslutninger på egenhånd hvor folk blir tvunget til å ta vare på seg selv og skape sine egne liv. Beck (1992) hevder at i dag er individualiseringen blitt institusjonalisert, da institusjonene i samfunnet tar utgangspunkt i individene og ikke i familiene, slik de gjorde før. Drivkraften bak denne

individualiseringen er oppdelingen av familie- og tradisjonsmønstre. Oppdelingen av familien karakteriserer av nye samlivsformer, hvor det er flere enslige og enslige forsørgere. Videre er kjønnsrolledelingen blitt oppløst og dette manifesterte seg særlig på 1960-tallet med kvinners inntog på arbeidsmarkedet og i utdanningssystemene (Sørensen og Christiansen 2012).

I følge Beck (1992) har vi altså blitt fristilt fra modernitetens makrostrukturer og er blitt skapere av våre egne liv. Dermed kan heller ikke individuell atferd og livsstil forutsees ved å bruke begreper som sosial klasse. I stedet beskrives den nye epoken som ”kapitalisme uten klasse” (Beck, 1992).

I tråd med individualiseringstesen blir spørsmålet om risiko nå er blitt ensidig avhengig av personlige tilpasninger. Beck (1992) viser til at klassebegrepet blir mer diffust, blant annet som følge av komplekse ringvirkninger. De komplekse ringvirkningene består blant annet i ”rekyleffekter” (”boomerang effects”), der høyere sosiale lag også rammes av fare og usikkerhet. Her viser han særlig til miljøkatastrofer som vil ramme alle de ulike sosiale lagene. For Beck (1992) blir det refleksive samfunnet altså utjevnnende, i den grad at alle til slutt vil oppleve risiko, selv den rike mann. Den sosiale ulikheten forsvinner ikke nødvendigvis helt, men befinner seg heller på det individuelle nivået. Stratifisering er fremdeles en viktig prosess i den vestlige verden, men er nå konsentrert om ulikhet knyttet til rase, kjønn og nasjonalitet. Som en konsekvens av disse endingene ser han på verden som uforutsigbar og full av risiko. Ordet ”risikosamfunnet” er ment å ramme inn hele spekteret av virkninger (Beck 1992).

Anthony Giddens (1997), har også satt fokus på endringsprosesser og dannet begrep om et høymoderne samfunn. Giddens analyse vektlegger utviklingen innenfor det moderne, og baserer seg på et risikobegrep. Giddens forstår det senmoderne samfunnet som en selvrefleksiv modernitet, hvor kunnskap er selve utviklingskraften (Sørensen og Christiansen 2012). I følge Giddens har vitenskap og teknologi redusert omfanget av risiko, samtidig som vår bevissthet omkring risiko har økt. Blant annet har mediene spilt en stor rolle i spredningsprosessen av bevissthet rundt risiko i dagens samfunn.

Det senmoderne samfunnets refleksivitet og forandringsprosesser er med på å skape usikkerhet og for Giddens truer det den ”ontologiske sikkerheten” som henspiller stabilitet til det sosiale handlingsmiljø og tillit til sin egen identitet (Giddens 1997).

Det er altså slående likheter mellom Beck og Giddens forståelse av det senmoderne samfunnet hvor begge ønsker å ta et oppgjør med klassiske sosiologiske forklaringer og videre vise at det refleksive samfunnet er skapt av individets handlinger. Imidlertid gir Giddens risiko en institusjonell og sosial forklaring, mens Beck holder seg til en mer teknologisk-vitenskapelig forklaring av utrygghet og risiko. De ulike måtene å forstå risiko på hos de to teoretikerne kan også stille nye spørsmål rundt hvordan vi skal håndtere risiko i samfunnet.

Andre forfattere har kritisert Beck (1992) for å neglisjere tendenser til stabilitet og kontinuitet. Disse forfatterne (se for eksempel: Lash 1993 og Mythen 2005) påpeker at begrepet ”risikosamfunn” er lite treffende, og at risiko er ujevnt fordelt i samfunnet. Det er hevdet at risiko er ujevnt fordelt fordi tilnærminger til risiko er bygd på personers verdenssyn og tilknytninger til det sosiale liv. Risiko er altså her av subjektiv karakter. Subjektivrisiko oppfattes av mange som et synonym til ”perseptert risiko”. En av de mest sentrale personene på dette feltet er Paul Slovic (2000). Studier av perseptert risiko tar utgangspunkt i vurderinger mennesker gjør når de er spurt om å bedømme risikable aktiviteter. I denne sammenhengen blir risiko sett på som noe som er forbundet med fare og kan kalkuleres ut i fra noen kulturelle og sosiale konstruerte konsepter om hva som er akseptabel risiko og hvordan verden skal se ut (Sjøberg, Moen og Rundmo 2004). For Slovic (2000) er altså ikke risikoen i samfunnet uavhengig av våre sinn og kulturelle preferanser, det er nemlig nettopp dette som ligger til grunn for all evaluering av risiko i samfunnet. Hva man skal frykte og hva man skal se på som risikabelt er en individuell kognitiv prosess. Slovics (2000) risikoteori omfatter altså et teoretisk rammeverk som antar at risiko er subjektivt definert av individer som er influert av kulturelle, institusjonelle, sosiale og psykologiske faktorer. Dette finner vi også igjen hos for eksempel Munro (2000) som har sett nærmere på den subjektive opplevelsen av usikkerhet i arbeidsmarkedet, og videre hvordan usikkerheten i arbeidsmarkedet påvirker boligmarkedet. Ikke uventet viser resultatene at opplevelsen av usikkerhet og risiko varierer for ulike hushold. Det viser seg så at opplevelsen av risiko heller stammer fra personlige forutsetninger, som for eksempel egen grense for akseptabel risiko, enn objektive forhold i arbeidsmarkedet.

Graden av eksponering av risiko og subjektivrisiko er også knyttet opp mot livsløp, og kan eksempelvis ses i sammenheng med individualisering blant unge (Lupton og Tulloch 2002). I hvilken grad og hvor gjennomgripende denne individualiseringen er, er blitt betraktet av blant

annet Krange (2004). Han peker i sin doktoravhandling på at unge føler seg mer individualisert enn det de faktisk er, og viser til en ”falsk bevissthet”. Denne falske bevisstheten har vokst frem i takt med at det er blitt vanskeligere å overskue livssjanser. Dette er fordi individualistiske verdier blir mer fremhevet i forhold til de kollektive tradisjonene (Sandlie 2008).

Samfunnsgeografer har også vist at risiko ikke er likt for alle og at risiko varierer i rom og tid. Over en lengre periode har bolig blitt sett på som synonym til en stabil og sikker inntekt. Dette har, som sagt, på mange måter endret seg de siste årene på grunn av økt globalisering og individualisering, hvor markedsstyring og fleksible arbeidskontrakter er stikkord (Allen og Henry 1997). Disse trendene er synlig i mange europeiske land, likevel er det ikke slik at disse endringene opptrer med like konsekvenser for alle individer og i alle områder. Strukturelle skifter i arbeidsmarkedet må sees i sammenheng med økt bruk av IKT (Ford, Burrows og Nettleton 2001). Slike endringer påvirker særlig de som arbeider i sektorer med manuell arbeidskraft hvor mye manuelt arbeid, særlig fabrikkarbeid, er blitt erstattet med maskiner eller flyttet ut av landet og igjen erstattet med servicearbeid. Servicesektoren omfatter mange ulike yrker, som inkluderer blant annet advokater, renholdere, konsulenter og servitører. Disse yrkene har varierende lønn, utdanning, arbeidstidspunkt og frihet. Servicesektoren er karakterisert som en sektor med høy grad av fleksible kontrakter og, i noen næringer hyppig utleie av arbeidskraft. Denne økte fleksibiliteten vil skape konsekvenser og økt risiko for alle i servicesektoren, både på inntektstoppen og på bunn, skal vi tro Beck (1992). Imidlertid hevder Grey (2003) at servicebransjen i seg selv preget av destandardisering og fragmentering, og dermed vil usikkerhet og risiko spre seg ulikt i sektoren, avhengig av posisjon i arbeidsmarkedet. Særlig refereres det til lønnsnivå, og risikoen en tar i boligmarkedet vil dermed også reflektere posisjonen i arbeidshierarkiet i dagens servicesamfunn.

Det er også verdt å nevne at de store variasjonene i risiko innehar en romlig dimensjon. Som vi senere skal se har storbyen vist seg å være et sted hvor risikoen for boligkjøp er særlig stor med tanke på stor befolkningstilstrømning og derav pressede priser (Sandlie 2008).

For å summere poengene ovenfor (Mythen. Et.al 2005, Lupton og Tulloch 2002, Grey 2003, Allen og Henry 1997, Krange 2004 og Ford, Burrows og Nettleton 2001), er risiko, til tross for Becks (1992) argumenter, styrt av blant annet ressurnivå, geografisk lokalisering og

verdier. I forhold til det overstående sås det altså tvil om disse ”rekyleffektene” som Beck presenterer. På dette grunnlag blir det mer fruktbart å tale om ”risiko i samfunnet” enn ”risikosamfunnet”.

3.6 Risiko i samfunnet

Becks (1992) samfunnsanalyse er i stor grad basert på tyske forhold og er preget av risikoformer knyttet til miljø. Men den er også relevant i boligsammenheng på den måten at vi kan tenke oss at det å eie bolig er en del av risikoen i samfunnet på to forskjellige måter. For det første kan boligmarkedet sees på som en del av globaliseringen og dens assosierte usikkerheter. For eksempel kan utvikling i det globale finansmarkedet skape usikkerhet knyttet til tilgjengelighet og til kostnadene av kreditt (Ford 2001). Dette er særlig blitt et viktig tema i dag hvor man står overfor en eurokrise i flere av de sydlige landene i Europa. Videre kan usikkerheten boligeiere er utsatt for på andre områder i livet utgjøre en risiko i bosituasjonen. Dette kan igjen knyttes opp mot det førstnevnte; globaliseringen og staters økte interesse for å delta i det globale markedet, områder som særlig samfunnsgeografer er opptatt av. Blant annet er fleksible arbeidsplasser en konkurransefordel i den globale økonomien, men det er også en risikofaktor som skaper usikkerhet knyttet til individenes personlige økonomi og stabilitet. I følge Beck (1992) har ny teknologi erstattet menneskelig arbeidskraft, en endringen han kaller for ”den tredje industrielle revolusjon”. Den tredje industrielle revolusjon karakteriseres av at det blir mindre arbeid og færre arbeidsplasser og folk tvinges ut i tidsbegrensede stillinger og deltidsarbeid (Sørensen og Christiansen 2012). Beck (1992) berører også risiko knyttet til endrede mønstre for samliv. Dette er i følge Beck (1992) et resultat av den omtalte svekkelsen av kollektive tilknytninger. Et eksempel er oppløsning av familieband og faren for å miste en inntekt gjennom samlivsbrudd. Alle disse overnevnte faktorene er med på å skape risiko i folks bosituasjon. Med andre ord er boligkonsum knyttet til lokale, regionale, nasjonale og globale infrastrukturer (Ford 2001 m. fler).

I henhold til risiko i samfunnet ønsker jeg å gjøre en inndeling av boligrisiko. En slik inndeling av boligrisiko er også gjort av andre forskere på feltet (se for eksempel Sandlie 2008 og Nordvik 2004). Jeg ønsker i det følgende å ta utgangspunkt i de boligrisikoene som

er mest relevant for min oppgave som vil være gjeld- og verdirisiko, samt gjøre kort rede for andre boligrisiko begreper som kan sies å overlappe gjeldsrisiko i denne oppgaven.

Gjeldsrisiko handler, i følge Sandlie (2008), om størrelsen på huslånet i forhold til markedsverdi, eventuelt samlet gjeld i forhold til inntekt. Husholdets samlede gjeld og samlede inntekt kan si oss noe om husholdets evne til å betjene gjelden. Sistnevnte er svært sentralt hos unge som ønsker lån, da mange også sitter igjen med studielån før de eventuelt får innvilget et huslån. Forholdet mellom boliggjeld og boligens antatte verdi kan si oss noe om mulighetene husholdet har til å rette opp en eventuell ubalanse i økonomien. Hvis et hushold har høy gjeld i forhold til samlet inntekt, så kan de være utsatt for stor risiko ved en eventuell renteoppgang.

Gjeldsrisiko hos unge må også sees i sammenheng med stigende boligpriser, da dette øker førstegangsetablereres behov for lånefinansiering. I følge Borgersen og Sommervoll (2006) har økte boligpriser fulgt unges gjeldsbelastning siden 1990-tallet. Dette kan sees i sammenheng med både unges og bankers optimisme ved oppgangstider, hvor det er enklere å få finansiering enn ved et fallende marked. Dermed kan det se ut som om markedet trenger et prissjokk for å gjøre førstegangsetableringen enklere. Førstegangsetablering er altså med på å tilføre boligmarkedet ny kapital, men med økende boligmarkedseksponering fra yngre grupper vil det også bidra til være opphav til økt risiko i boligmarkedet (Borgersen og Sommervoll 2006).

I det følgende vil jeg vise til hvordan tidligere presenterte risikobegreper i boligforskning relaterer seg til gjeldsrisiko (se Sandlie 2008 og Norvik 2004). Det trekkes frem både *inntektsrisiko*, *husholdsrisiko*, *utgiftsrisiko* og *verdirisiko*, som begreper som påvirker eller overlapper gjeldsrisiko.

Inntektsrisiko omhandler risiko knyttet til bortfall av en inntekt. Gjeldsrisiko kan være en effekt av at man har utsatt seg for inntektsrisiko i arbeidsmarkedet, for eksempel om en er frittstående konsulent og på den måten ikke har et bestemt beløp som fast inntekt hver måned. *Husholdsrisiko* må sees i sammenheng med inntektsrisiko igjen, og sier noe om sårbarheten til sammensettingen av husholdet. Resultater fra Sandlies (2008) analyse av unges etableringsmønstre viser at to personer ofte utgjør en ”stordriftsfordel”. Dermed kan bortfall eller reduksjon i totalinntekten føre til at man ikke makter å betjene gjelden, bli

boligeier, eller risikoen for å få en nedadgående boligkarriere og bli leietaker igjen. Videre kan *utgiftsrisiko* relatere seg til alle de presenterte formene for boligrisiko, da det knytter seg til utgifter og kostander et hushold har ved å bo. Ved bortfall av en inntekt vil utgiftene som sådan øke og en kan stå i fare for å ha gjeld som er mange ganger større enn inntekten. Vi skal også se at utgiftsrisiko kan sees i sammenheng med den neste risikoformen, verdirisiko.

Risiko i boligmarkedet er også knyttet til overordnede strukturer på makronivå som kan ha innvirkning på gjeldsrisiko. Disse strukturene som knytter seg til boligen som sådan er blant annet prisutvikling på boligmarkedet. Fall i boligprisene er særlig relevant her og kan være problematisk da prisfall kan redusere egenkapitalen som eieren har investert i boligen. Dette kan føre til negativ egenkapital og kan være særdeles sårbart for ferske eiere (Sandlie 2008). En slik risiko kan kalles for *verdirisiko*, og er en type risiko som er særlig relevant i dag, da det er høyt press på boligmarkedene og mange går inn med mye kapital (Finanstilsynet 2012a). Verdirisiko må videre sees i sammenheng med geografisk lokalisering og at bolig er en fast struktur som ikke kan flyttes på. Dermed er endringer i karakteristiske trekk ved det stedet som boligen er lokalisert, med på å påvirke prisen på boligen. Dette kan være alt fra bygging av ny vei som påvirker det kvalitative miljøet, til endringer i befolkningssammensetning på steder. Eksempel her er blant annet oppføringen av boliger til rusmisbrukere som kan virke ”avstøtende” for blant annet barnefamilier. Med andre ord utsetter boligkjøpere seg for risiko ved kjøp av bolig i et spesifikt område, som kan påvirke den fremtidige verdien på boligen (Clapham et.al 2012).

Relevansen av de ulike risikoformene for unge i boligmarkedet kan altså oppsummeres til først og fremst å gjelde gjeldsrisiko, men også til dels verdirisiko. Gjeldsrisiko har særlig vært i medias søkelys den siste tiden hvor fokuset har vært på høye boligpriser, og som nevnt tidligere, de følger dette får i form av unges økende gjeld³. Videre er utgiftsrisiko, som forløper til en eventuell verdirisiko, interessant i sammenheng med unge eiere og risiko. Her er de unges fremtidige utgifter stikkord. Som nevnt er endringer som høyere renter, med på å påvirke utgiftsrisikoen da det øker husholdets boutgifter. Økte renter kan i verstefall føre til at færre har råd og mulighet til å kjøpe bolig, og som en konsekvens av dette kan husholdet stå ovenfor en reell verdirisiko. Når boligprisene synker kan en risikere å miste egenkapitalen som er investert i boligen. Det er verdt å merke seg at verdirisiko ikke opptrer likt i alle

³ <http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/bo/hvert-3-aar/2013-02-05#content>

perioder, dette må sees i sammenheng med den globale økonomien. Det har vist seg at graden av verdirisiko kan knyttes opp mot kohorter og deres boligetablering i et bestemt tidspunkt (Andersen 1998 og Sandlie 2008). Som sagt var verdirisiko mer reell for den kohorten som var unge på slutten av 1980-tallet, under boligkrakket, enn de som var unge på slutten av 1990-tallet hvor boligprisene var stigende.

I forhold til de ulike risikoformene ser vi at risikoen de unge tar på boligmarkedet først og fremst handler om risiko knyttet til fremtidige boligutgifter. På et bakenforliggende plan har vi sett at utgiftene påvirkes av arbeidsmarkedsutviklingen og finanspolitikken, men også av husholdningenes egne tilpasninger (jf. partnerskap, inntekt fra partner, etc.) (Sandlie, 2008). Gjeldsrisiko, sammen med subjektivrisiko, som er tidligere presentert, utgjør hovedformene for risiko i denne oppgaven. Dette vil bli gjort rede for mer detaljert i neste kapittel.

3.7 Risiko blant unge eiere

Alderen 20-35 år er en periode i livet hvor det foregår store forandringer. Dette er en tid hvor overgangen fra barndom til voksenliv er særlig markant. Mange er i gang med studier, eller i sin første fulltidsjobb og endringer i sivil- og samlivsstatus er vanlig. Unge flytter ut av foreldrehjemmet og etablerer seg på egenhånd, ofte som leietaker først, for så å bli eier.

Jeg har valgt å fokusere på unge eiere i alderen 20-35 år. Grensen oppad reflekterer en bred forståelse i norsk boligpolitikk; begrepet ”unge voksne” strekker seg opp til midten av tredveårene. Blant annet opphører muligheten til boligsparing (BSU) når en er fylt 33 år⁴. Det er også viktig å nevne at det er stor forskjell mellom unge som etablerer seg i starten av 20 årene og unge som etablerer seg som 30-åringer. Det viser seg at unge i dag forlater foreldrehjemmet når de er mellom 18 og 25 år, og starten av 20 årene kan da sees på som en etableringsperiode (Gulbrandsen 2003). Den andre gruppen er i en fase der de ofte har fått utdanning og jobb og kanskje er bedre økonomisk stilt.

Som nevnt tidligere er unge på boligmarkedet sett på som en boligpolitisk problemgruppe, og i dag er det nye bekymringer rundt unges boligetablering. Blant annet er det reist bekymring

⁴ <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/Fradrag/Fradrag-for-BSU/Om-Boligsparing-for-ungdom-BSU/>

rundt den store ”ungdomsbølgen” som er hevdet å innta oss de neste årene, og nå et høydepunkt i 2020. Antallet unge mellom 20 og 30 år vil øke betydelig fremover, fra 2008 til 2018 er det hevdet at antall unge vil øke med nesten 20 prosent. Videre er det også grunn til å tro at antall unge studenter i byene vil øke. Et slikt bilde er med på å stille nye spørsmål rundt unges fremtidige boligetablering, og hvordan dette kan skape press på boligmarkedet i storbyen⁵.

Som en konsekvens av sterk urbanisering og sentraliseringstendenser de siste årene har stadig flere ungdommer flyttet til de store byene. Her sikter de mot utdanning og arbeid, men også deltakelse i den moderne urbane kulturen. Storbyen kan sees på som en kommersiell arena. Det er en kostnadskrevende arena, der økonomiske skiller i samfunnet er tydelig. I storbyen hersker det arealknapphet, de som har mest penger, makt og ressurser klarer seg bedre enn andre og har mulighet til å velge hvor i byen de vil bo. Det krever altså en høyere terskel for å overleve i storbyen og det hefter en viss risiko ved det å bo i byen. Videre er det også store variasjoner i risiko innenfor storbyen (Barlindhaug og Medby 2008). Med stadig økende priser i storbyene i Norge og mange unge som ønsker å bosette seg i bykjernen, oppstår det et stort press i markedet. På landsbasis har andelen unge i aldersgruppen 20-39 år steget fra 33,5 prosent i 1986 til 36,7 prosent i 2012, og den største veksten i denne gruppen har skjedd i Oslo⁶. Det er altså en stor andel av de yngre aldersgruppene som flytter til storbyen og særlig Oslo. Likevel er det flere av disse som flytter tilbake igjen til utkantstrøk når utdanningen er ferdig eller når man stifter familie (Ruud 2009). Samtidig er det også flere unge som blir lengre i storbyene enn før, dette må da ikke sees uavhengig av arbeidsmarkedet og næringsvirksomhetenes lokalisering og sentralisering.

Videre finnes det en forståelse av at unge i dag vokser opp i andre omstendigheter enn tidligere generasjoner. Som sagt hevder Beck (1992) at vi i dagens samfunn har fått en utstrakt individualisering, som kort fortalt innebærer at avveininger og avgjørelser må tas på egenhånd. Økt individualisering har også hatt innvirkning på ungdommens liv og har tatt med seg nye rammer for ungdomsårene (Krange 2004). Dette innebærer blant annet en radikal omveltning av unges erfaringsverden, hvor globalisering, påfølgende rom-tid sammentrekninger og omstrukturering av arbeidslivet utgjør viktige forutsetninger.

⁵ <http://www.dagbladet.no/kultur/2008/02/13/526757.html>

⁶ <http://www.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no>

Omveltningen innebærer altså nye former for risiko og muligheter for de unge. Siden det er mange veier å gå, kan unge få inntrykk at deres vei er unik, og den risikoen de står overfor kan de fint overkomme. Subjektivrisiko er altså viktig i unges liv og er, som sagt, noe som er sosialt konstruert (Furlong and Cartmel, 2007). Subjektivrisiko vil dermed også bli en viktig del av analysen i denne oppgaven.

Tidligere forskning peker på at det har vært en nedgang i antall unge eiere de siste årene. Sandlie (2008) viser i sin avhandling at unges boligetablering har endret seg i takt med andre samfunnsomveltninger. Det vises blant annet til at siden etterkrigsårene og frem til 1980-tallet var det en tendens til at flere unge ble eiere ved et senere stadium i livet. Dette kan sees i sammenheng med endrede etableringsmønstre og økt lengde på utdannelse. Sandlie (2008) viser at antallet eiere ble redusert på 1990-tallet. Videre viser Andersen (1998) at andelen eiere hadde gått ned fra 57 % i 1987 til 40 % i 1997. Likevel påviser Sandlie at andelen eiere ved alderen 30 år er stabilt høyt. Dette tolker han som et resultat av at boligkjøp henger sammen med etablering av fast partner, da man blir to om alle utgiftene (Sandlie 2008). Sandlie (2008) hevder også at det ikke har vært noen sammenheng mellom de høye boligprisene ved årtusenskiftet og etableringstidspunkt

Det er altså andre som har belyst dette temaet før, likevel er det ingen som har gått så langt frem i tid slik jeg gjør i denne oppgaven. Sandlie sine målepunkt strekker seg bare til 2001, mens mine data strekker seg til 2007. Videre har det heller ikke blitt satt like eksplisitt fokus på storbyen og det er heller ikke brukt samme risikobegreper som jeg bruker i denne oppgaven. Det er altså mange nye vinklinger på temaet unge i boligmarkedet som vil bli belyst i denne oppgaven.

3.8 Trekk ved boligmarkeder

I dette avsnittet ønsker jeg å fokusere på trekk ved boligmarkeder som kan være med på å skape konsekvenser for unge som ønsker seg inn på boligmarkedet. Jeg ønsker å starte med å ta for meg boligproduksjon og boligforsyning, da mye av etableringsproblemet i storbyene består i at boligproduksjonen er lite følsom overfor endringer i boligprisene. Videre vil jeg ta for meg hvordan etterspørselen i markedene er med på å øke risikoen de unge opplever i

boligmarkedet. Til slutt vil jeg presentere en figur som oppsummerer sammenhengen mellom trekk ved boligmarkeder og risiko blant unge eiere.

Tilbudssiden i boligmarkedet beskrives av boligforsyning, som er en avgjørende faktor for prisutviklingen i boligmarkedene. Geografisk sett har boligforsyningen vært av ulik art i ulike land. For eksempel der hvor produksjonen av boliger var massiv rett før inngangen til finanskrisen har det blitt en overproduksjon av boliger, hvor utbyggerne har måtte selge boligene til lavere pris eller har problemer med å få solgt dem i det hele tatt (Clapham et. al 2012). I kontrast har det, i blant annet Norge, oppstått motsatte problemer, boligforsyningen har på mange måter stagnert. I storbyen kan dette sees i sammenheng med geografiske restriksjoner som mangel på land, befolkningsvekst, men også mer politiske årsaker ligger til grunn, som for eksempel nye reguleringer i forhold til standard på boliger. Den sentrale hypotesen som ligger bak disse landsforskjellene i boligindustrien må altså ikke sees uavhengig av hvert enkelt lands finansielle- og politiske system som kan være med på å påvirke effekten av en krise på landets økonomi.

De senere årene har befolkningsveksten tatt seg kraftig opp og særlig i storbyene. Til tross for dette har ikke boligforsyningen fulgt samme utvikling, og i henhold til grunnleggende økonomisk teori vil prisene stige når det er knapphet på en gode. I Norge i dag er det en usunn ubalanse i forhold til boligforsyning og et velfungerende marked. Denne ubalansen er ikke jevnt fordelt over landet og særlig ser man et sterkt press i de store byene. I de foregående årene har balansen mellom antall fullførte bygde boliger og boligprisene vært ganske så stabil. Men fra og med slutten av 1990-tallet endret dette seg i storbyene og fra 2007 har vi sett at også regional boligproduksjon er blitt utsatt for ubalanse. Boligprisene har altså steget mer enn selve boligproduksjonen og dette medfører selvfølgelig problemer for mange grupper som ønsker å komme inn på boligmarkedet, særlig er unge en viktig undergruppe her (Wessel 2013). Med andre ord står man ovenfor det vi kaller for et ”affordability” problem, hvor de med minst ressurser sliter med å etablere seg i boligmarkedet.

Bakgrunnen for lav boligforsyning må også sees i sammenheng med liberaliseringen av boligmarkedet og at private initiativ er blitt dominerende for hva slags boliger som finnes. Dette er en situasjon som har utviklet seg etter at kommunen inntok en mer passiv rolle fra 1980-tallet. I dag er det private utbyggere som bærer den største risikoen i

utbyggingsprosjekter. Disse velger ofte å bygge boliger som gir maksimal profitt og som er utilgjengelige for de med små ressurser (Barlindhaug og Nordahl 2005). Videre gir det også lavere risiko og høy profitt å bygge mindre, men flere boliger for den enkelte utbygger. Som et resultat av blant annet dette har myndighetene og den enkelte kommune valgt å sette opp diverse *restriksjoner* (nye tekniske forskrifter (TEK 07 og 10)) til ferdigstilte boliger.

Tilgjengelighet og universell utforming er et krav som skal sikre flere boliger for bevegelseshemmede personer. Videre er også nye miljøkrav et av myndighetenes nye formelle krav som skal effektivisere oppvarming av boligen. I følge boligprodusentene er det overstående med på å presse prisene oppover, da byggeprosessen vil kreve mer arbeid og dermed er det også behov for et større budsjett. Videre hevder de at konsekvensene vil være at færre boliger blir ferdigstilt og de mindre boligene til lavest pris også blir dyrere, men ikke av bedre kvalitet⁷. Det hevdes at en leilighet som normalt koster 2 millioner kroner, vil med de nye kravene bli 600 000 kroner dyrere (Kvinge, Langset og Nørve 2012). Det oppstår med andre ord problemer i forhold til markedsstyrt boligforsyning, hvor private utbyggere på sin side ønsker mer profitt. Videre hevder utbyggerne at boligmangel blir et resultat av institusjonelle forhold som påvirker byggekostnadene gjennom restriksjoner (Barlindhaug og Nordahl 2011). På den andre siden er dette problematiske påstander da prisene på små leiligheter i byene allerede er svært høye, blant annet fordi utbyggere har sett sin sjanse til å sette opp prisene da små boliger i storbyen er særlig attraktivt. Dermed er profitten på små boliger allerede høyere enn det vanligvis er og på den måten blir heller ikke nye krav en ekstra kostnad for utbyggerne (Kvinge, Langset og Nørve 2012).

Tilbudet av bolig er ikke bare avhengig av politikk, men også av særtrekkene ved boligen som vare. Her er blant annet lokalisering og trekk ved stedet relevant. Som nevnt tidligere er mangel på tomter og land en særlig relevant problemstilling i byene, og er med på å underernære boligforsyningen. Med andre ord er egenskaper knyttet til urbane boligstrøk, som arealknapphet med på å forklare lav tilbudsrespons. På grunn av den lave boligbyggingen kan problemer med boligforsyning føre til at boligprisene blir styrt av etterspørselssiden, som bestemmer hva boligene skal gå for og det oppstår da et ”affordability problem” (Barker 2006).

⁷ boligprodusentene.no

Affordability-tilnærmingen baserer seg på forholdet mellom boutgifter og økonomiske ressurser for å avdekke disharmoni for utsatte grupper. Affordability-tilnærmingen er relevant i sammenheng med unge eiere og risiko i boligmarkedet på den måten at jeg operer med en økonomisk form for risiko, og affordability begrepet belyser unge husholdningers evne til å takle økonomiske endringer som berører i kraft av at de er eiere. Videre er også affordability-tilnærmingen viktig i forhold til konsekvensene av tilbudssiden og derunder den markedsstyrte boligforsyningen.

Innenfor affordability-tilnærmingen finner vi ”affordable Housing”, et engelsk ord som blir brukt for å beskrive boliger hvor de med medianinntekt har råd til å bo, enten det dreier seg om leie eller eie. Herunder er boliger som er under markedspris betraktet som ”affordable housing”. Slike boliger er ment til å være for folk som ikke klarer å skaffe seg sin egen bolig til markedspris. Den store utbyggingen i etterkrigsårene, av blant annet blokker, skulle sikre ”affordable housing”. Men med lav boligforsyning er etterspørselssiden med på å drive opp prisenivået på disse boligene. Resultatet er at få boliger som er igjen i byen kan karakteriseres som ”affordable housing” (Barlindhaug og Astrup 2012).

Videre fokuserer affordability-tilnærmingen på ”housing affordability”, som dreier seg om kostnader knyttet til det å eie bolig. Med høye inngangspriser på boligmarkedene vil også boutgiftene og gjeldsrisikoen øke. I denne sammenheng er det relevant å se ”housing affordability” i lys av bolignormer. En bolignorm kan sees på som en referanse på hva som er anstendig minimumskonsum av bolig. Dette er for blant annet å finne ut hvor mye av den disponible inntekten husholdningen har til rådighet etter at boutgiftene er betalt, men også hvor stor del av inntekten som går med til å betale på bolig.

De unge opplever risiko i boligmarkedet når betingelser i affordable-tilnærmingen ikke er oppfylt. Det vil si når det oppstår disharmoni mellom markedets boligpriser og boligforsyning, men også de totale boligutgiftene. På denne måten kan vanskeligstilte og de med små ressurser risikere ikke å komme seg inn på boligmarkedet i det heletatt fordi det ikke er nok boliger til ”affordable housing”. Videre kan en også være risikoutsatt om fremtidige boutgifter ikke møter bolignormen om forsvarlig boligkonsum, ”housing affordability”, på grunn av lav boligforsyning og står dermed ovenfor en form for gjeldsrisiko (Barlindhaug og Astrup 2012).

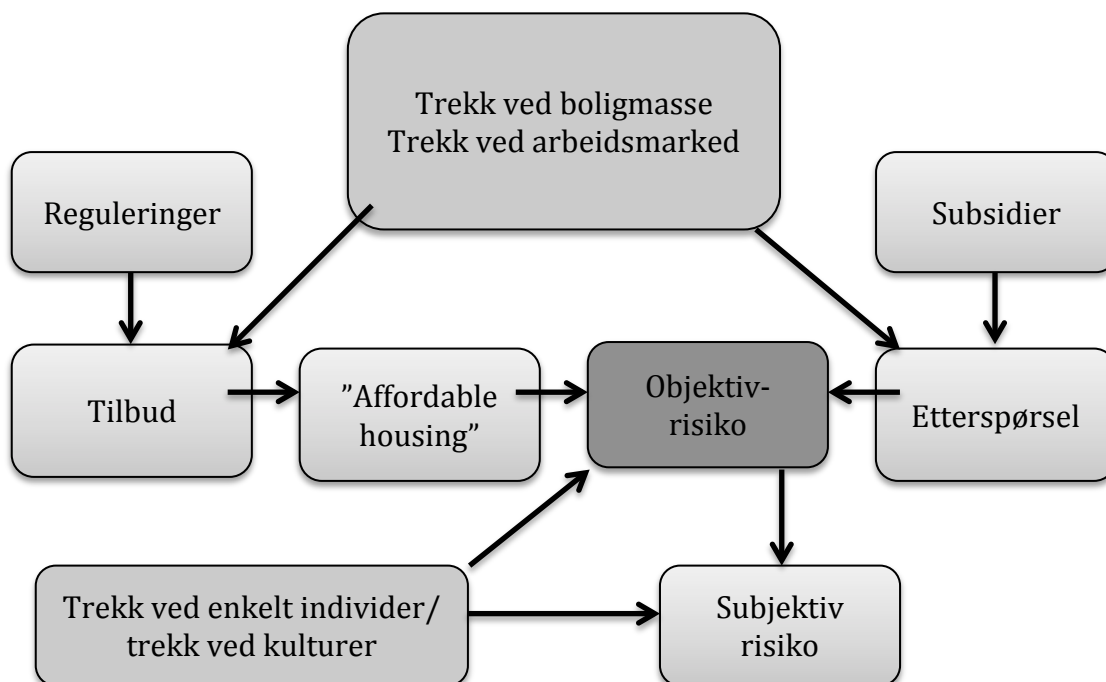
Som nevnt, er det lett å knytte høye boligpriser, særlig i storbyene, opp mot svakheter i boligforsyning. I mediene har løsningen blant annet konsentrert seg om å bygge flere boliger og skape bedre kostnadsfordeling mellom utbygger og kommune, men på den andre siden må også høye boligpriser sees i sammenheng med *etterspørselssiden*. Det refereres til befolkningsvekst, forventninger til en egen- og landets økonomi og materialistiske krav som noen av faktorene som ligger bak etterspørselen etter boliger. Statens *boligsubsidier* har også påvirket etterspørselen indirekte. Som nevnt før har blant annet skattefradrag gjort at mange ønsker sin egen bolig og da det kan gi høy avkastning. Direkte støtte som startlån, bostøtte og boligtilskudd har gjort det mulig for mange å kjøpe bolig, og dermed har interessen rundt boligkjøp vært stor. Unge i dag er altså vant til at institusjonelle sikkerhetsnett er til stede og dermed kan også deres tillitt til staten være med på å øke etterspørselen i boligmarkedet. Det kan tenkes at unge på mange måter føler at risikoen ikke er så stor når staten stiller opp med subsidier og et ”sikkerhetsnett”.

Med stor befolkningstilstrømning til byene blir også etterspørselen etter bolig større, og som nevnt ovenfor kan dette, sammen med lav boligforsyning føre prisene i oppadgående retning. I følge SSBs prognoser vil prisene fortsette å øke med 7 til 8 prosent de neste årene fremover (Finanstilsynet 2012). Forventninger til egen økonomi og landets økonomi vil som sagt være med på å styrke etterspørselen i boligmarkedene ytterligere. Det kommer frem (Rønningen 2001 og Borgersen og Greibrokk 2011) at unge ofte etablerer seg på boligmarkedet når prisene og optimismen er på topp. Når det er lave utlånsrenter, mange boligkjøpere og bedre utlånspraksis hos bankene som igjen er følge av lave renter. Dette kan være svært risikabelt da man ikke kjøper og selger i samme marked og kan utsette seg selv for unødvendig høy verdirisiko og gjeldsrisiko om en skulle selge i et lavere marked. Til slutt kan unges etterspørsel i boligmarkedene også sees i sammenheng med økt materialisme og velstand. Blant annet har Norsk Monitor kartlagt nordmenns verdiorienteringer over tid. I følge disse målingene var det på slutten av 1990-tallet og starten av årtusenskiftet at nordmenn viste størst sans for materialistiske verdier. Årsaken til dette kan være at foreldrenes boligpreferanser gjenspeiler seg i barnas preferanser. Hvor oppvekst i eierbolig og ”fine hjem” gjør at mange unge husholdninger ønsker seg det samme, og dermed tar opp store lån, som kan føre til økt risiko i boligmarkedet (Barstad og Hellevik 2004).

I det overstående er det nevnt noen faktorer som er med på å påvirke både tilbud og etterspørsel i boligmarkedene. Det er blant annet gitt konkrete eksempler på reguleringer som

berører tilbudet i boligmarkeder, og videre at subsidier kan påvirke etterspørselen etter boliger. En slik fremstilling av disse to påvirkningsfaktorene er ganske enkel, og tilbud og etterspørsel i boligmarkedene er mer komplekst en som så. Til en viss grad er begge påvirkningsfaktorene med på å påvirke både etterspørsel og tilbudssiden, og dermed er det også vanskelig å plassere de på en av sidene. I forhold til norsk kontekst ser vi at reguleringer er også å finne på etterspørsel siden. Her refereres det særlig til reguleringer som rammer kjøperen i forhold til budgivning⁸. For eksempel må budene som gis på en eiendom være åpne for andre budgivere og alle bud som legges inn kan ikke ha noen kortere frist enn klokken 12 første virkedag. Videre kan subsidier også være med på å øke tilbudssiden. Som nevnt i kapittel to var subsidier fra blant annet Husbanken med på å opprette mange nye boligkooperativer etter andre verdenskrig (Annaiassen 2006). I dag mangler vi slike subsidier, men staten subsidierer til gjengjeld boligsektoren gjennom skattesystemer.

I forhold til det overstående er det nevnt noen trekk ved boligmarkeder som er med på å forsterke risikoen de unge opplever i boligmarkedet. Disse faktorene er oppsummert i figuren under;



Figur 3.2: Grov skisse over risiko i boligmarkeder.

⁸ advokatforeningen.no

Figuren viser ulike faktorer i boligmarkedene som kan føre unge hushold inn i en risikofylt posisjon. Den risikofylte posisjonen er her kalt objektivrisiko. Objektivrisiko er et mål på risiko som er satt av for eksempel forskere eller eksperter på området. Et eksempel er vist ovenfor med affordability-tilnærmingen, som et mål på objektivrisiko i boligmarkedet. I henhold til denne tilnærmingen er en risikoutsatt hvis normer for affordability ikke er oppfylt. Risiko som en objektiv målbar størrelse kommer heller ikke helt uten problemer. Det er nemlig vanskelig å skille mellom objektiv- og subjektivrisiko, siden det er subjekter som danner begrep om hva som er objektivrisiko. Hovedpoenget er altså at subjektene er eksperter. Videre er det grunn til å tro at objektivrisiko igjen påvirker subjektivrisiko. I den sammenheng kan det også tenkes at trekk ved individene kan påvirke objektivrisiko, blant annet fordi menn ofte tar større risiko enn kvinner (Lupton og Tulloch 2002). Videre kan det tenkes at menn også utsetter seg for større subjektivrisiko da menn har en tendens til å ha høyere akseptabel terskel for risiko. Det er også hevdet av blant annet Douglas (1992) at risiko er noe som varierer på kulturelt grunnlag. Blant annet er det grunn til å tro at nordmenn er mer villig til å ta risiko enn folk fra andre land på grunn av den store prisøkningen og oppmuntringen fra staten, om at flest mulig skal være boligeiere. Trekk ved boligmasse og trekk ved arbeidsmarkedet er også nevnt som påvirkningsfaktorer for tilbud og etterspørsel i boligmarkedene. Trekk ved arbeidsmarkedet kan tenkes å ha innvirkning på trekk ved boligmasse på den måten at stor arbeidsledighet ikke vil gi nok arbeid i byggebransjen og boligmassen øker dermed heller ikke. Det er verdt å nevne til slutt at denne figuren ikke tar utgangspunkt i storbyen som arena, men hele landet.

3.9 Oppsummering og hypoteser

Det overstående teoretiske rammeverket har beskrevet hva risiko er og videre vist til noen mulige kilder til unges risikoeksponering i boligmarkedet. Det har vist seg at dette avhenger av flere forhold. Blant annet må det sees i sammenheng med tilbud og etterspørsel, samt boligvalg og boligkonsum som er betinget av strukturer på både mikro- og makronivå, og knyttes som sådan til husholdets preferanser, men også til finansmarkedet (Clapham et.al 2012). Videre har andre som Beck (1992) og Giddens (1997) hevdet at større samfunnsomveltinger har bidratt til økt risikoeksponering i dagens samfunn, blant annet på grunn av den økte bevisstheten rundt risiko. I følge Beck (1992) har økt risikoeksponeringen blitt et faktum og gjelder for alle, som en følge av overgangen fra industrisamfunnet til et klasseløst senmoderne samfunn. Andre har på sin side igjen hevdet at den økte

risikoeksponeringen i dagens samfunn ikke er lik for alle, og varierer blant annet i forhold til sosioøkonomisk posisjon, men også i forhold til tid og rom. Dermed er det også større grunn til å tale om risiko som finnes i samfunnet enn at vi befinner oss i et risikosamfunn slik Beck (1992) legger til grunn (Allen og Henry 1997). En av dem som hevder at risiko ikke er likt for alle er Staavi, som påstår at samfunnet i dag fortsatt preget av ulikheter og hevder videre at boligmarkedet nå er et marked for de velstående. På bakgrunn av dette er det interessant å se på sammenhengen mellom risiko og betydningen av ressurser og utdanning. Som et utgangspunkt for analysen, har jeg laget fire hypoteser;

H_A : Unge med små ressurser og lav utdanning tar oftere stor kjøpsrisiko nå enn før.

Det teoretiske rammeverket har også vist hvordan geografisk lokalisering kan påvirke de unges opplevelse av risiko i boligmarkedet. Med flere unge som flytter til storbyen for å ta del i det urbane livet, i form av arbeid og utdanning, blir det stor pågang i markedet. Når tilbudet av boliger ikke følger etterspørselen, er det økonomiske presset et faktum. I henhold til disse antakelsene vil den neste hypotesen ta utgangspunkt i geografiske forskjeller i risikoeksponering blant unge i boligmarkedet. Hypotesen er formulert slik;

H_B : Unge eiere i storbyen er mer eksponert for risiko enn unge eiere i andre deler av landet.

Videre har de unges egne preferanser og materialistiske krav blitt sett på som en mulig kilde til økt risiko. Dermed er det interessant å se om boligkonsumet, i form av boligens størrelse, har økt, og videre om boligkonsum er av betydning for risikoeksponering. Det kan fra dette dannes en hypotese som ser slik ut;

H_C : Økt omfang av risiko kan delvis forklares ved økt boligkonsum.

Tidligere forskning (Sandlie 2008) har fokusert på fordelene med å være to ved etablering i boligmarkedet. I den sammenheng ønsker jeg å se om sivilstatus er av betydning for risikoeksponering i boligmarkedet. En hypotese er dermed formulert slik:

H_D : Unge par har mindre sannsynlighet for å oppleve risiko i boligmarkedet enn unge enslige.

4. Metode og data

Jeg vil i dette kapitlet legge frem metode og presentere data som jeg bruker i oppgaven. Kapitlet vil begynne med en presentasjon av tema for så å vise til metodevalg. Jeg vil så ta for meg forskningsdesign, for så å vise til operasjonalisering av risikobegrepet. Videre vil utfordringer knyttet til dataenes gyldighet bli presentert, deretter noen etiske problemstillinger i forskningen for så å presentere statistiske mål og teknikker som brukes i analysen. Kapitlet avsluttes med en gjennomgang av svakheter og metodiske problemer knyttet til undersøkelsen.

4.1 Tema

I denne oppgaven ønsker jeg å finne ut om det er en sammenheng mellom unges gjeld og økt risiko i boligmarkedet. Jeg har valgt å benytte meg av surveydata som er hentet hos NSD. Her tar jeg utgangspunkt i levekårsundersøkelsen med fokus på boforhold fra årene 1997, 2001, 2004 og 2007. Jeg anser levekårsundersøkelsen med fokus på boforhold som relevant i sammenheng med studien av unges atferd på boligmarkedet, blant annet fordi den inneholder informasjon om faktorer som bosted, inntekt, gjeld og alder. Mer om levekårsundersøkelsen og dens relevans for mitt studieområde vil bli belyst i dette kapitlet.

4.2 Metodevalg

I denne oppgaven har jeg valgt kvantitativ metode som forskningsmetode. Ordet kvantitativ betyr mengde, hvilket illustrerer formålet: man ønsker å summere opp ulike fenomener for å kartlegge deres utbredelse og intensitet. Den kvantitative metoden har sitt naturlige opphav i matematikken og er nærmere knyttet naturvitenskapen enn hva den kvalitative metoden er, hvor fokuset er på et begrenset antall enheter i studien og en konsentrerer seg om mer fyldige beskrivelser (Ragin 1994)

I senere tid har det vært en økende bruk av kvalitative metoder i samfunnsgeografi. Samtidig har innsikten i kvantitative metoder blitt svekket, selv om noen miljøer driver svært avansert kvantitativ forskning. Går vi litt tilbake i tid, var det mye kritikk av kvantitativ forskning. En

hyppig påstand har vært at kvantitativ forskning opererer med et positivistisk vitenskapssyn. Et slikt vitenskapssyn handler om at all forskning kan og skal utføres ved hjelp av naturvitenskaplige metoder. Forskningen er positivt gitt på den måten at forskningen bare skal dreie seg om det som kan måles og registreres. Videre skal forskningen og observasjonene foregå med et utenforstående blikk hvor forskeren ikke er en del av den sosiale settingen, og forskerens rolle er å øke sin kunnskap om sosiale lover. Kritikerne til den positivistiske tilnærmingen har poengtert at naturvitenskaplige metoder ikke bør anvendes i samfunnsvitenskap, siden det er vanskelig å etablere lover, og siden naturvitenskapelig metode neglisjerer betydningen av menneskelig samhandling, inkludert det faktum at forskerne deltar i samfunnet på linje med andre mennesker. (Johannessen 2007).

Til tross for kritikken, er det for det første ikke nødvendigvis slik at kvantitativ metode trenger å være positivistisk. Det vesentlige er heller hvordan dataene samles inn og undersøkelsesresultatene fortolkes, et tema som vil bli belyst i dette kapittelet. For det andre er kvantitativ metode nødvendig når man ønsker å generalisere observasjoner. Som vi skal se er dette et grunnleggende mål i samfunnsvitenskapen.

I følge Ragin (1994) er det mulig å identifisere noen mål i samfunnsvitenskapen og disse finner vi igjen i kvantitativ metode. Det er særlig tre mål innenfor den kvantitative metoden som er viktige i samfunnsvitenskapen. Bakgrunnen for valg av kvantitativ metode er ideen om at den beste måten å få overblikk over et fenomen, er å undersøke fenomenet gjennom mange case. Ved å bruke mange case kan man enklere plukke ut særtrekk fra hvert enkelt case og konstruere et bilde av det sosiale liv som er rensset for fenomener som er spesifikke til noen case eller mindre case. Jo flere case man har, jo lettere er det å dokumentere *generelle mønstre*. Å identifisere generelle mønstre kan være viktig både i beskrivelse og forklaring av fenomener.

Et annet mål i samfunnsvitenskapen som vi også finner i den kvantitative metoden er ideen om å *teste teorier*. Her tar forskeren utgangspunkt i et teoretisk bilde og bruker det teoretiske bilde til å lage hypoteser om bevis som ikke enda er undersøkt, slik som ble gjort i det forrige kapittelet. Når en har undersøkt bevisene kan så påstandene støttes eller falsifiseres. I dette kapittelet vil statistiske tester, som tester om empirien er signifikant bli presentert og som sådan kan gi en indikasjon på om påstandene støttes eller falsifiseres.

Det siste målet som vi finner i kvantitativ metode, er målet om å *skape prediksjoner*. Dette handler om at vi akkumulerer kunnskap for å kunne forutsi hva som kan komme til å skje, og på den måten skapes prediksjoner av kunnskap som vi allerede vet. Målet om prediksjon er likevel et omdiskutert tema i samfunnsvitenskapen, hvor noen samfunnsforskere har avvist muligheten til å lage prediksjoner om hendelser i åpne systemer, som i samfunnet. På den andre siden er det en symmetri mellom forklaring og prediksjon i positivismen, hvor et fenomen anses å kunne forklares gjennom generelle mønstre. Videre er det kunnskapen om generelle mønstre som gjør at en kan predikere (Ragin 1994 og Næss 2012). I forhold til innfallsvinkelen i min oppgave er det ikke et mål om å skape prediksjoner for fremtiden, heller er det et mål å se på endringer og dagens situasjon i boligmarkedene.

4.3 Forskningsdesign

Når man skal gjennomføre en undersøkelse er det noen overveielser og valg som må tas i betraktning. Spørsmål som *hva* og *hvem* skal undersøkes og videre *hvordan* skal dette undersøkes er sentrale elementer i et forskningsdesign. Selve forskningsdesignet skal altså være med på å skape form og struktur til undersøkelsen (Johannesen 2007).

Forskningsdesignet er avhengig av hvilke type forskning som skal gjennomføres. Oppgavens mål er å finne ut av om det er sammenhenger mellom alder, gjeld- og inntektsegenskapene ved en populasjon og risiko i boligmarkeder. I den sammenheng hadde jeg behov for et forklarende design. Forklarende forskning konsentrerer seg rundt å finne årsaksforklaringer eller *kausalsammenhenger*, vi ønsker å finne ut av hvilke x som er årsak til y. Litteraturen rundt kausalitet har røtter allerede tilbake til filosofien og David Hume (Skog 2007). Hume hevder at årsaksrelasjoner har tre kjennetegn; For det første *asymmetri*, som innebærer at årsaken kommer før virkningen i tid og at det aldri er omvendt. Av alle kjennetegnene er det lite diskusjon rundt asymmetrien, heller har det vært knyttet større usikkerhet rundt spørsmålet om virkningen kan opptre samtidig som årsaken eller om det må være et tidsintervall mellom dem. Det andre kjennetegnet er nettopp *lokalitet*, som innebærer at virkingen opptrer nær årsaken i både tid og rom. Dette kjennetegnet er mer omdiskutert, og spørsmål som; kan hendelser som opptrådte i fjern fortid bare påvirke forhold i nåtiden indirekte, via sine virkninger i nåtiden? Det er alminnelig å forestille seg at det tar tid før virkningen opptrer. Det siste kjennetegnet er *konstant konjunksjon*. Her handler det om at hver gang årsaken opptrer, opptrer også virkningen. Imidlertid bør denne sammenheng

formuleres forsiktig, for eksempel slik: x fører som regel til y. I slike tilfeller undersøker man om det er en statistisk tendens til at y etterfølges av x, eller om sammenfallene er rent tilfeldige. En mer bastant formulering om at x fører til y er problematisk når man forsker på åpne systemer. I åpne systemer, for eksempel moderne samfunn, er det meget vanskelig å etablere lover (jf. positivismekritikken).

Det er altså visse problemer som oppstår når en forsker på åpne systemer, særlig er problemer knyttet til spuriøsitet problematisk. En *spuriøs sammenheng* oppstår når en bakenforliggende tredje årsak er med på å påvirke sammenhengen mellom x og y. Den beste måten å kontrollere dette på er ved eksperiment, men her ligger det både noen metodologiske og etiske problemstillinger bak. Derfor brukes ofte regresjonsanalyser som kontrollmetode for å avsløre bakenforliggende årsaker. Videre ligger det alltid en usikkerhet bak slike kontroller, dette kan være på grunn av manglende opplysninger om forholdet eller mangelfulle kunnskaper (Skog 2007).

Til slutt er det verdt å nevne at kausalitetsspørsmålet ikke er avgjørende for forskingen. Det er langt fra eneste grunnen til at vi bedriver forskning, beskrivelsene vi får fra undersøkelsen er også viktige. Kausalitetsspørsmålet er kanskje spesielt viktig for politikken som et hjelpemiddel til prediksjon (Hellevik 2006).

Jeg har som sagt valgt å ta utgangspunkt i surveydata fra levekårsundersøkelsene fra årene 1997, 2001, 2004 og 2007. Siden jeg som masterstudent har begrenset med tid og ressurser til å foreta en egen datainnsamling, er levekårsundersøkelsen et godt alternativ. Undersøkelsen har relevant data og er profesjonelt gjennomført. Videre er det heller ikke nødvendig med en egen datainnsamling når relevant sekundærdata foreligger (Hellevik 2006). I følge Hellevik (2006) er det en forskers plikt å se om det allerede foreligger materiale som kan belyse problemstillingen. I mitt tilfelle har levekårsundersøkelsen ulike hovedtemaer som roterer fra gang til gang. Årgangene jeg har valgt ut var alle sammen innrettet mot boforhold (Hougen 2004). Siden de fleste nordmenn bor godt og med gode standarder, har vektleggingen flyttet seg fra å dreie seg omkring boligstandard i levekårsundersøkelsene og til å fokusere på boligøkonomi og til dels bomiljø som de viktigste områdene (Vrålstad m. fler 2012). Lavekårsundersøkelsene er tverrsnittsundersøkelser, da undersøkelsen er utført på ett tidspunkt. Videre benyttes flere utvalg fra ulike observasjonstidspunkter. Fordelen med

tversnittundersøkelser er at man kan observere et stort antall observasjonsenheter på et tidspunkt og registrere en rekke ulike egenskaper ved observasjonsenhetene. Hensikten med dette er å gjøre sammenlikninger mellom de ulike enhetene med bakgrunn i disse egenskapene, med andre ord så ønsker vi å studere variasjon og samvariasjon (Skog 2007).

Utgangspunktet for min kausalanalyse i denne studien med tversnittanalyse vil være korrelasjoner og korrelasjonsmønstre. Korrelasjon er et styrkemål som indikerer hvordan to variabler henger sammen (Hellevik 2006). I tversnittanalyser vil begrenset sammenliknbarhet alltid være et problem. Dermed er det som nevnt tidligere viktig å være nøye med å kontrollere bakenforliggende årsaker for å unngå spuriøse sammenhenger. Det er derfor nødvendig først og fremst å benytte seg av god teori, for så å bruke avanserte regresjonsteknikker. Å basere seg utelukkende på god metode vil være direkte positivisme. I forbindelse med tversnittsanalyse oppstår det også problemer som har med Humes asymmetri- og kontiguitetskriterier å gjøre. I tversnittundersøkelser, hvor man har avdekket korrelasjon mellom x og y er det vanskelig å avdekke hva som kommer først, videre vil det være vanskelig å finne ut om x og y opptrer nær hverandre i tid. For å løse dette problemet er det nødvendig med paneldata som ikke bare beskriver et enkelt øyeblikk, men som beskriver utviklingen over tid (Skog 2007).

4.4 Operasjonalisering av risiko

I dette avsnittet ønsker jeg å gjøre rede for måling og *operasjonalisering* av risiko. I det overstående kapittelet er det gitt flere teoretiske beskrivelser av hva risiko i boligmarkeder kan være. I dette kapitelet er det nødvendig å konkretisere disse beskrivelsene og lage en operasjonell definisjon av risiko i boligmarkeder. Det kalles en operasjonell definisjon i samfunnsvitenskapen fordi den angir hvilke operasjoner som må utføres for at en kan ta stilling til om et empirisk begrep faller inn under begrepet. Det blir altså her viktig å *klassifisere* risiko i boligmarkeder for å angi hva som er høy risikoeksponering for de unge i dag. Med andre ord gjør vi om en teoretisk definisjon til målbare data som klassifiseres ved hjelp av variabler og verdier. Videre er dataene vi bruker i samfunnsvitenskapen kun representasjoner av virkeligheten, og derfor må dataene være så gode at de faktisk representerer fenomenet, dataene må altså være *valide*. Det må med andre ord være en

sammenheng mellom den teoretiske variabelen (den vi ønsker å måle) og den operasjonelle variabelen (den vi faktisk måler). Vi får et validitetsproblem hvis målemetoden vi bruker innebærer en meningsforandring av selve innholdet i begrepet, som definerer det fenomenet vi ønsker å måle (Johannessen 2007 og Hellevik 2006).

Risiko er et abstrakt begrep og er vanskelig å måle, blant annet fordi det kan være objektivt og subjektivt definert. Men desto viktigere er det å konkretisere hva begrepet risiko innebærer. I samfunnsvitenskapen er det vanlig å benytte seg av en *indikator* som består av en eller flere variabler som måler det vi antar er det typiske for det fenomenet vi undersøker, for eksempel inntekt som mål på materielle levekår (Johannessen 2007). I min analyse vil både inntekt, markedsverdi og gjeld legges til grunn for risiko begrepet. Dette er operasjonaliseringer som går direkte på den objektive delen av risiko, hvor allerede fastsatte grenser for gjeldsgrad i forhold til inntekt vil bli brukt og videre gjeldsgrad i forhold til markedsverdi. I forhold til subjektiv risiko vil fokuset være på om respondentene klarer å håndtere en uforutsett regning, dette vil gi meg en indikator for respondentens opplevelse av egen økonomi. Som nevnt i innledende kapitler vil den objektive risikoen reflektere subjektivrisiko ved at det objektive aspektet aktualiseres ved at ekspertene setter grensene. Videre vil den objektive risikoen inneholde et subjektivt aspekt, da ekspertene påvirkes av opplevelser, verdier og liknende.

Den *objektive risikoen* kan som nevnt sidestilles med ekspertens definisjon av risiko. I den sammenheng har jeg valgt å benytte meg av *gjeldsrisiko* som avhengig variabel i min analyse. Gjeldsrisiko er som nevnt forholdet mellom enten huslånets størrelse og markedsverdi eller samlet gjeld i forhold til inntekt (Sandlie 2008). Variabelen for gjeldsrisiko er objektivrisiko på den måten at ekspertisen, herunder Finanstilsynet (2010) og Norges Bank (2005) antar at samlet gjeld ikke bør overstige tre ganger brutto inntekt, alt over dette ansees som å være over en kritisk grense. Videre skal det tas hensyn til regelen om 15 % egenkapital, hvor låntakere med gjeld som overstiger 85 % av den stipulerte boligverdien anses å ha gjeld over en kritisk høy grense. Det er her verdt å nevne at kravet om 15 % egenkapital ikke var innført i de respektive årene av levekårsundersøkelsen som jeg benytter meg av. Likevel velger jeg å benytte meg av denne indikatoren da finansiering over 85 % av boligverdi kan være med på å svekke låntakernes egenkapital om boligmarkedet skulle falle. Gjeldsrisiko kan også regnes ut ved å se gjeldsgraden i sammenheng med både inntekt og utgifter. Et alternativ her er de såkalte ”SIFO-satsene”, kombinert med en vurdering av om

likviditetsoverskuddet på 5 % renteøkning er forsvarlig (Finanstilsynet 2010). SIFO-satsene regnes ut ved nettotall, hvor mye av disponibel inntekt (etter skatt) kan brukes til lån etter at standard levekostnader er trukket ifra. Standard levekostnader er regnet ut av Statens Institutt for Forbruksforskning (SIFO), her estimeres det hvor mye ulike hushold vil bruke på levekostnader i måneden ⁹. På denne måten kan bankene regne ut hvor stor risiko enkeltpersoner kan "tåle". Likevel er en slik utregning problematisk da SIFOs satser er svært høye. Enkeltpersoner kan bli plassert i en gruppe med høy risiko selv om de opplever å ha full kontroll på situasjonen. Derfor velger jeg å benytte meg av en måling av gjeldsrisiko som tar utgangspunkt i at samlet gjeld ikke bør overstige tre ganger brutto inntekt og at gjelden ikke bør overstige 85 % av boligverdien. Jeg velger meg *to* avhengige gjeldsvariabler fordi det kan være slik at en har lav gjeldsrisiko i forhold til inntekt, men derimot høy gjeldrisiko i forhold til verdi, eller omvendt. For å sikre en god fremstilling av gjeldsrisiko velger jeg meg dermed begge som indikatorer på gjelds-risiko, og som i oppgaven vil betegnes som gjeld-inntekt risiko og gjeld-verdi risiko.

I forhold til subjektiv- eller perseptert risiko vil jeg måle respondentens oppfattelse av egen økonomi ved å ta utgangspunkt i spørsmålet om han eller hun kan klare en uforutsett regning. Jeg ønsker videre å se om unge med gjeld over kritisk grense opplever sin egen posisjon som risikofylt. Det er her verdt å nevne at subjektiv oppfattelse av risiko er avhengig av respondentens personlighet, tid og sted og dermed vil opplevelsen av egen økonomi variere.

4.5 utfordringer knyttet til representativitet, sannsynlighetsfordeling og reliabilitet

Et *representativt* utvalg referer til at resultatet for utvalget blir tilnærmet lik det samme vi ville fått om vi hadde undersøkt samtlige enheter (Hellevik 2006). Utvalg av enheter som gjøres på en slik måte at det senere kan generaliseres og gjelde for hele populasjonen med en nøyaktig spesifisert grad av sikkerhet, kalles *sannsynlighetsutvalg* (Hellevik 2006). Den enkleste formen for sannsynlighetsutvalg er tilfeldigtrekking av de enhetene som skal delta i undersøkelsen. For at utvalget skal være et sannsynlighetsutvalg må trekningen foregå på en slik måte at alle mulige utvalg har en kjent sannsynlighet for å bli med. Statistisk teori viser at ved å bruke denne måten å velge ut enheter på vil i de fleste situasjoner gi et utvalg som

⁹ <http://www.sifo.no/page/Lenker/10242/10278>

ligger forholdsvis nær fordelingen i populasjonen. At utvalget er et sannsynlighetsutvalg er altså en forutsetning for representativitet (Johannessen 2007).

I levekårsundersøkelsene er utvalgene delt inn i strata, som er en form for sannsynlighetsutvalg. I levekårsundersøkelsen er det delt inn i 109 strata som viser til utvalgsområder i landet. Disse utvalgsområdene er kommuner eller grupper av kommuner. Der hvor kommunene har lavt innbyggertall er de slått sammen med andre kommuner slik at utvalgsområdet utgjør 7 % av samlet innbyggertall i det stratumet som det området hører til (Hougen 2004). Dette er en utvelgingsmetode som brukes for å sikre at spesielle grupper av enheter er representert ved en viss andel (Johannessen 2007). I forhold til levekårsundersøkelsene ønsker man en representativ andel av alle landsdelene i Norge.

Relabilitet viser til hvorvidt resultatene og dataene er pålitelige. Særlig knytter reliabilitet seg til undersøkelsens data, sentralt er hvilke data som benyttes, hvordan de samles inn på og viktig i mitt tilfelle, hvordan de bearbeides (Johannessen 2007). En klar operasjonell definisjon, er av betydning for at innsamling av dataene og behandlingen av dataene kan gjøres med høy grad av relabilitet. Videre er det disse to forholdene som bestemmer *dataenes validitet*, deres egenhet for å belyse problemstillingen (Hellevik 2006). I forhold til relabilitet er det særlig noen validitetsproblemer som kan oppstå og videre svekke påliteligheten til dataene.

En form er *begrepsvaliditet* som refererer til om man lykkes med å måle det man ønsker å måle på en tilfredsstillende og pålitelig måte. Her er det særlig viktig å tenke på hvilke begreper som er relevante i undersøkelsen og hvilke mål man skal bruke. *Kriterievaliditet* er en spesiell type begrepsvaliditet hvor problemer med manglende overenstemmelser mellom dataene og den observerte verdien kan være et problem. Et slikt validitetsproblem oppstår særlig i samsvar med frafall i en undersøkelse. Problemet oppstår særlig om frafallet er korrelerer med de variablene som skal undersøkes. Her refereres det til *systematiske og usystematiske målefeil* som er grunnen til at kriterievaliditeten er lav. Usystematiske målefeil er mindre problematiske, da det forutsettes å være ukorrelert med de andre variablene, videre kan det gi både for høyt og for lavt målingsresultat. Systematiske målefeil er relatert til respondentenes svar i spørreundersøkelsen, for eksempel om de oppfatter spørsmålet feil eller svarer noe annet enn det som er tilfelle. Da får vi underapportringer i de uavhengige variablene og dette fører til større konsekvenser (Skog 2007).

Videre er intern- og ekstern validitet med på å styrke relabiliteten i undersøkelsen.

Internvaliditet viser til den kausale fortolkningen av resultatene og handler om å eliminere konkurrerende forklaringer og spuriøsitet. *Eksternvaliditet* omhandler hvor langt vi kan strekke resultatene våre. Som nevnt ønsker vi å generalisere til hele populasjonen, likevel så kan ikke funn på et nivå (for eksempel individnivå) brukes til å trekke slutninger på et annet nivå (for eksempel systemnivå). Dette kalles for *nivåfeil*, hvor vi tar for gitt at enheter på et nivå også gjelder for enheter på et annet nivå (Skog 2007). Til slutt er *konklusjonsvaliditet* av stor betydning og avgjør om det man måler er en reel effekt eller bare et resultat av tilfeldighet. Dette er noe som jeg kommer tilbake til under avsnittet om statistiske mål, da konklusjonsvaliditet kan testes ved å bruke en statistisk signifikanstest (Skog 2007).

4.6 Etiske overveielser i forskning

I dette avsnittet vil etikk og verdier i samfunnsforskning bli kort presentert. Etikk handler om de prinsipper, regler og retningslinjer som vurderer om en handling er riktig eller ikke. Naturligvis gjelder slike regler for forskningsvirksomhet som for all virksomhet. Etiske problemstillinger oppstår når forskningen direkte berører mennesker og særlig er dette relevant i sammenheng med datainnsamling. Forskning påvirker ikke bare akkurat på observasjonstidspunktet, men også kan forskningen påvirke mennesker gjennom deres virkelighetsoppfatning og kunnskapen den formidler, for eksempel hvis forskningsresultatene brukes på en slik måte at de som rammes endrer oppfatning av seg selv. Likevel er ikke dette nødvendigvis bare problematisk, noen ganger kan det være ønsket av forsker selv eller de som er gjenstand for forskningen (Johannessen 2007).

Som forsker er det nødvendig hele tiden vurdere hvordan en kan belyse et tema uten at det får etiske uforsvarlige konsekvenser for enkelt mennesker eller grupper av mennesker. Slike vurderinger er formulert gjennom noen forskningsetiske retningslinjer som er vedtatt av *Den nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH)*. Forskeren plikter til å ta hensyn til intervjuobjektene rett til selvbestemmelse og autonomi, respekten for privatlivet og plikten til å unngå skader (Johannessen 2007).

Som nevnt benytter jeg meg av allerede eksisterende surveydata fra NSD. I henhold til *personopplysningsloven* er de dataene jeg arbeider med meldepliktig og konsesjonspliktig da de inneholder sensitive opplysninger om personene som for eksempel etnisk bakgrunn og videre er de lagret elektronisk (Johannessen 2007). Da det ikke er jeg som har samlet inn

dataene er det ikke jeg som har denne plikten, men de som foretok innsamlingen. Likevel er det noen regler knyttet til taushetsplikt i forhold til de dataene jeg arbeider med og en taushetserklæring ble skrevet under mellom NSD, min veileder og jeg som forskeren. Siden dette er data på individnivå må de slettes på oppfordring fra NSD enten rett etter oppgaven er levert eller innen 2014, dette til tross for at individene er anonymisert.

4.7 Statistiske mål

I min analyse er de metodene som er mest brukt krystabellanalyse og logistisk regresjon. I dette kapitlet vil disse statistiske målene bli gjort rede for.

4.7.1 Krystabeller

Krystabeller brukes for å se hvordan enhetene fordeler seg på to eller flere variabler samtidig. I min analyse har jeg brukt *bivariate krystabeller* for å se hvordan unge i alderen 20-35 år fordeler seg på ulike variabler som blant annet gjeld, inntekt og sosioøkonomisk bakgrunn. Krystabeller er også brukt for å se andelen unge med gjeld over kritisk verdi i forhold til sentralitetsnivå og videre i forhold til subjektivrisiko, samt for så se endringer i boligkonsum blant unge i storbyen. Jeg ønsker også å se hvordan unge i storbyen med gjeld over kritisk grense fordeler seg på variabelen subjektivrisiko. Likevel er ikke bivariate krystabeller tilstrekkelige å bruke da de kun viser hvordan enhetene fordeler seg på to variabler. I kvantitativ metode kan det som nevnt tenkes at det er flere forhold som påvirker selve utslaget i den avhengige variabelen. Videre er det dermed viktig å utvide analysen til å dreie seg om *multivariate analyser* for å fange opp eventuelle bakenforliggende årsaker. Det er mulig å gjøre multivariate årsaksanalyser ved hjelp av krystabeller og ofte fungerer dette like godt som regresjonsanalyse. Problemet ved å analysere prosentforskjeller i tabeller, er at man trenger mange tabeller med mange celler, og dermed blir tabellen uoversiktlig og komplisert å lese. Det er dermed mer hensiktsmessig å benytte regresjonsanalyse, da det er mye mer effektivt.

Med regresjonsanalyse er det mulig å se i hvilken grad eller hvorvidt *en* eller *et sett* av variabler er årsak til bestemte utfall på en avhengig variabel (Skog 2007). Jeg ønsker i min oppgave å finne ut av om gjeldsrisiko blant unge eiere har økt og hvorledes dette er påvirket

av bosted, ressursnivå, sivilstatus og boligstørrelse, samt noen demografiske variabler. I den sammenheng er regresjonsanalyse godt egnet til å undersøke slike forskningsspørsmål. Videre viser også regresjonsanalysen til sammenhengen, styrken og retningen på variabelen når vi kontrollerer for andre uavhengige variabler (Skog 2007, Hellevik 2006 og Johannesen 2007). Ved regresjonsanalyser viser *konstanten* (b_0) hva den avhengige variabelen er når alle de uavhengige variablene er 0. Videre viser regresjonsparameteren i lineær regresjonsanalyse (b_1, b_2, b_3, \dots) hvor mye den avhengige variabelen øker med en enhets økning i den uavhengige variabelen (Skog 2007). I logistisk regresjon vil parameteret vise til hvor mye den såkalte ”logiten” endrer seg for hver enhets økning i den uavhengige variabelen. Dette vil bli beskrevet mer detaljert i avsnittet under.

4.7.2 Logistisk regresjon

Logistisk regresjon er relevant i de tilfeller hvor den avhengige variabelen er delt opp i noen få verdier, som regel to (dikotome variabler). I min analyse er dette tilfellet da gjeldsvariabelen viser om man har mer eller mindre enn tre ganger inntekt i gjeld, eventuelt mer eller mindre enn 85 % gjeld i forhold til markedsverdi. Når man har dikotome variabler vil verdiene være 0, om egenskapen ikke er tilstede eller 1, om egenskapen er til stede. Dette kalles for binær logistisk regresjon. For at vi skal kunne benytte oss av logistisk regresjon er det noen forutsetninger som i følge Skog (2007) må være oppfylt. Helt sentralt er forutsetningen om at sammenhengene mellom variablene skal være S-formet og at de kan beskrives med den logistiske funksjon. Regresjonskurven er i logistisk regresjon S-formet, dette er fordi når andelen med verdien 1 på den avhengige variabelen er høy kan ikke regresjonslinjen fortsette å øke i samme hastighet. Dette gjelder også for den nedre delen av skalaen hvor den ikke kan synke med samme helning når andelen er på de laveste nivåer. Dermed blir kurven S-formet da andelen ikke kan være større enn en, eller mindre enn null. Hadde vi brukt vanlig lineær regresjon på de dikotome variablene kunne vi fått problemer med prediksjoner som ligger utenfor intervallet 0-1. Dette er årsaken til at vi må kode om variablene til ”logit”, slik kan sammenhengen beskrives som en rett linje med den logistiske funksjonen. Videre innebærer den neste forutsetningen at restleddsvariasjonene skal være uavhengige av hverandre. Med andre ord betyr det at hvis vi har en årsak z som påvirker både x og y og en ikke tar hensyn til dette i analysen så kan årsakssammenhengen mellom x og y være feilaktig og en kan da stå ovenfor en spuriøs sammenheng. Problemet oppstår *ikke* om den utelatte variabelen z er ukorrelet med x . Det vil alltid mangle en eller flere

årsaksfaktorer i modellen. Problemet oppstår heller når vi mangler en årsaksfaktor som samsvarer positivt eller negativt med x . Da vil x bli tillagt den virkningen z har og parameter estimatet for x vil bli forventningskjevnt – det vil da bli enten for høyt eller for lavt. For å unngå dette kan man som nevnt benytte seg av multippel regresjon (Skog 2007). En annen slik forutsetning innebærer at den uavhengige variabelen og restleddet må være ukorrelert med hverandre. Er de korrelert får vi i likhet med forutsetningen over, skjevhet i målingen av parameterverdien. Videre er denne forutsetningen trivielt oppfylt om det er foretatt et sannsynlighetsutvalg. En siste og kanskje den viktigste forutsetning gjelder multikolinearitet, som handler om at to uavhengige variabler er høyt interkorrelert seg i mellom (Skog 2007). Dette innebærer at når en mulig årsaksfaktor opptrer, vil også den andre opptre. For å unngå dette kan man benytte en *Collinearity Diagnostics* test i SPSS. Under avsnittet *statistisk signifikans og testmetoder* har jeg gjort rede for multikolinearitet i analysen.

I analyser av logistisk regresjon må altså den avhengige variabelen kodes om slik at vi ikke opererer med andeler, men med ”logits” og ”oddsforhold”. Utrekning av ”logits” kan deles opp i to trinn hvor første del innebærer at man beregner forholdstallet mellom dem som har egenskapen og andelen som ikke har egenskapen, dette kalles for ”odds”. Videre innebærer trinn to en logaritmisk omkoding (naturlige logaritmer) av ”oddsen”. På den måten får man enkelt verdier som kan sammenliknes uavhengig av hvor de ligger på skalaen. Logit-skalaen har et nullpunkt der andelen med verdien 1 er 50 %. Her viser positive verdier til andelen over 50 % og negative verdier til andelen under 50 %. Nå viser parameteret ”b” til hvor mye ”logiten” endrer seg for hver enhets økning i x . Siden ”logiten” er vanskelig å tolke substansielt blir resultatene ofte presentert i ”oddsforhold”. Det vil bare bli vist til oddsforhold i vedleggstabellene i denne oppgaven, resultater fra analysen vil bli presentert som ”logits”. Likevel ønsker jeg å gi en kort forklaring på oddsforhold, da det vil bli vist til oddsforhold i vedleggstabellene. Oddsforhold betegnes vanligvis OR og viser til forholdet mellom to odds for to grupper. Den videre tolkningen av oddsforholdet vil være at ved et oddsforhold på mer enn 1 innebærer at oddsen øker når den uavhengige variabelen stiger. Videre vil oddsforhold som er mindre enn en vise at oddsen synker når den uavhengige variabelen stiger (Skog 2007).

4.8 Statistisk signifikans og testmetoder

Siden min analyse bare er utført på et utvalg av befolkningen og ikke hele populasjonene er det nødvendig å signifikansteste for å se om forskjeller mellom grupper og utvalgt (for eksempel forskjeller i gjeldsbelastning mellom studenter og de som ikke er studenter) kan generalisere til å gjelde populasjonen. Når vi skal signifikansteste er det vanlig å utarbeide en *nullhypotese* (H_0) om at det er *ingen* forskjell i populasjonen og en alternativ hypotese (H_1) som sier at det *er* en forskjell. Det er nullhypotesen som testes direkte og vi beholder da den alternative hypotesen om nullhypotesen forkastes. Det er ikke slik at om det er observert en forskjell så forkaster vi null hypotesen uansett. Det er imidlertid slik at jo større forskjellen er mellom de to utvalgene, jo mindre sannsynlig er det at nullhypotesen er rett. Det er altså slik at sannsynligheten for å forkaste rett nullhypotese er mindre når forskjellen mellom utvalgene er større. Det knytter seg videre noen feilslutninger til hypotesetesting. Det å kaste en riktig nullhypotese kalles for type I feil, mens type II feil er når vi har beholdt en gal nullhypotese. Videre setter vi en kritisk grense verdi som bestemmer om vi skal forkaste eller beholde nullhypotesen (Johannessen 2007 og Skog 2007).

Når jeg skal benytte meg av signifikanstest i denne analysen vil jeg i første del foreta en t-test av to middelerverdier for å se om det er en signifikantforskjell i endringer i gjeldsgrad fra 1997 og 2007. Denne testen tester om sammenhengene mellom variablene er en faktisk forskjell eller bare et resultat av tilfeldigheter. Videre oppgir t-testen av to middelerverdier sannsynligheten for at man gjør feil og således forkaster nullhypotesen når denne er riktig ved å sette opp en kritisk grense, denne grensen kalles for signifikansnivået. Signifikansnivået er altså sannsynligheten for å få den observerte forskjellen hvis nullhypotesen er riktig. I samfunnsvitenskapen signifikansnivået tradisjonelt på 0,05, men man setter signifikansnivået etter hvor viktig det er å unngå type I feil. På den måten er det 5 % eller lavere sannsynlighet for at man forkaster riktig nullhypotese når den alternative hypotesen beholdes. I logistisk regresjon vil en signifikansteste resultatene på samme måte som i bivariate modeller, men her uttrykkes resultatene i P-verdier. En slik P-verdi viser om ulike kategorier på en uavhengig variabel gir ulik sannsynlighet for å skåre 1 på den avhengige variabelen (Johannessen 2007 og Skog 2007). I min analyse er det valgt et signifikansnivå på opp til 10 %. Dette er fordi det er et såpass lite utvalg når både alder og bosted er selektert ut, dermed kan vi med å benytte for lavt signifikansnivå øke

sannsynligheten for å begå type II feil. Siden terskelen er lagt såpass lavt, er det nødvendig å ta høyde for dette i analysen og være forsiktig med tolkningen av resultater.

I logistisk regresjon er $-2 LL$ en test som ofte benyttes og har som hensikt å sammenlikne likelihood funksjonens verdi for den modellen en har estimert og en alternativ modell som er basert på H_0 . Den ene modellen er basert på konstantene (alle uavhengige variabler er lik null) og den andre modellen er en full modell. Differansen mellom disse kalles for "likelihood-ratio". Denne testen er et mål på hvor mye bedre den aktuelle modellen er enn den modellen som nullhypotesen impliserer. Likelihood-ratio er χ^2 -fordelt med frihetsgrader som er lik differansen i antall parameter mellom de to modellene. I oppgaven har jeg ved hjelp av denne testen sett på forbedringene i modellene, resultatet av testen vil bli vist, men ikke kommentert ytterligere.

Nagelkerke R^2 er i oppgaven brukt som et mål på hvilken grad de uavhengige variablene forklarer den avhengige variabelen. R^2 viser til hvor mye av variasjonen i den avhengige variabelen som forblir uforklart. Nagelkerke R^2 er i følge Skog (2007) et omdiskutert mål og vil derfor kun bli brukt som et grovt mål på varians

Multikolinearitet kan også være et problem i logistisk regresjon, så vel som i lineær regresjon. Multikolinearitet oppstår når det er en sterk sammenheng mellom forklaringsvariablene i modellen. Multikolinearitet er et problem på den måten at det blir vanskelig å skille variablenes effekt fra hverandre. Videre kan det påvirke standardfeilen til parameterestimatet, og dermed kan det være vanskelig å påvise signifikante sammenhenger når det foreligger sterk multikolinearitet. Det finnes ikke en egen test for å evaluere multikolinearitet i logistisk regresjon. Imidlertid kan man som sagt få relevant informasjon ved å anvende variabeloppsettet i en OLS-regresjon. I tester av multikolinearitet vil det være to indikatorer som angir grad av multikolinearitet, disse to er henholdsvis VIF og toleranse. Det er ikke gitt en konkret grense for når det eksisterer multikolinearitet, men en tommelfingerregel sier at det eksisterer multikolinearitet når VIF er større enn 10 og toleransen er mindre enn 0,2. Lave verdier av VIF og toleranse i min analyse *eliminerer* altså multikolinearitet mellom variablene i de respektive årene (Skog 2007).

Det foretas også en samspillsanalyse i oppgaven, for å teste om effekten av en uavhengig variabel er betinget av verdiene til en annen uavhengig variabel for dens effekt på den avhengige variabelen. Det kan være slik at effekten på risiko er avhengig av de ulike verdiene til parforhold som igjen er avhengig av verdiene til variabelen kjønn. For å finne ut av om det er mulig samspill mellom to uavhengige variabler blir det laget en ny variabel som er et produkt av de to uavhengige variablene som det foreligger mulig samspill mellom. Dette kalles for et produktledd og legges til på den høyre siden av regresjonsligningen. Produktleddet skal tillate at effekten av den ene uavhengige variabelen på den avhengige er forskjellig avhengig av verdien på den andre uavhengige variabelen. Produktleddets parameter kan sees på som et mål for samspill mellom de uavhengige variablene (Skog 2007).

4.9 Svakheter i undersøkelsen

I undersøkelsen støtte jeg på noen metodiske problemer. Levekårsundersøkelsene gjennomføres som sagt årlig i Norge med rullerende fokus. Jeg har bare data frem til 2007 da levekårsundersøkelsen med tema boforhold 2012 ikke var tilgjengelig for meg på det tidspunktet jeg foretok analysen. Dermed vil ikke dataene gi et fullgodt bilde av dagens risikobilde. Det jeg oppnår er for det første en grundig analyse av utviklingen i gjeldsrisiko opp til 2007. For det andre oppnår jeg et godt overblikk over konsumutviklingen frem til i dag ved hjelp av nyere litteratur og forskning, fra for eksempel Folke- og boligtellings fra 2011 og Finanstilsynets årlige utsyns rapporter.

Andre svakheter i oppgaven kan knytte seg til problemer med bruken av flere utvalg i undersøkelsen. Dermed oppstår det problemer med at noen av variablene er ulike for hvert år til tross for at levekårsundersøkelsen skal benytte seg av tilnærmet samme mål for hvert år. Fra 1997-2007 er det flere kategorier som har endret seg blant annet som følge av at man i de senere årene tar utgangspunkt i europeisk standard på levekårsundersøkelsene (Vrålstad m. fler 2012). Dermed er det også færre variabler som fokuserer på boforhold som kan benyttes. Videre var også innvandringskategorien for 2001 tom når jeg fikk den fra NSD og andre datasett som er blitt sendt på nytt har også samme svakhet. Derfor er ikke innvandringsbakgrunn tatt med som en forklaringsvariabel i denne oppgaven.

I forhold til frafall på enkeltspørsmål, når det kontrolleres for gjeldsgrad og bosted, viser det seg at det er få respondenter i noen kategorier, følgelig kan dette påvirke signifikansnivået. I forhold til kriterievaliditet og målefeilproblemer ble det oppdaget noen utfordringer knyttet til kodingen av datasettet for de som har boliggjeld. Flere av respondentene svarte at de hadde gjeld, men ikke hvor stor gjelden var. Disse er følgelig tatt ut av undersøkelsen. Videre mulige problemer knyttet til systematiske målefeil må sees i sammenheng med respondentenes vurdering av boligens markedsverdi som mål på subjektivrisiko. Her er det grunn til å tro at noen anslag er lite realistiske, og både over- og under rapportering av markedsverdi kan forekomme.

I denne oppgaven har jeg også valgt å ta utgangspunkt i storbyen som helhet. Det hadde vært interessant å ta utgangspunkt i for eksempel bare Oslo, for å se om risikoeksponeringen annerledes her enn i resten av landet. Dette er noe jeg vil komme tilbake til avslutningsvis. Slik datasettet er kodet ville det vært umulig å skille ut Oslo alene, da Akershus og Oslo er her kodet sammen. Akershus er stort og har mange små tettsteder så vel som mellomstore sentra. Derfor følte jeg at det var bedre å ta utgangspunkt i storbyen, en indikator som skiller ut byer med mer enn 100 000 innbyggere.

5. Presentasjon av utvalget

I dette kapitlet vil kjennetegn ved utvalget bli presentert. Jeg ønsker å spesifisere at det tas utgangspunkt i unge i alderen 20-35 år i hele landet i dette kapitlet, med mindre noe annet er opplyst. Jeg vil begynne med å presentere de to første avhengige variablene som omhandler gjeldsrisiko; *gjeld-inntekt* og *gjeld-verdi*. For så å ta for meg *kontrollvariablene*. Underveis vil jeg også vise noen krysstabeller som skal være både beskrivende, samt gi en første indikasjon på forskningsfunn. Til slutt vil jeg presentere den siste avhengige variabelen *subjektivrisiko*.

5.1 Gjeldsrisiko

Den første avhengige variabelen *gjeld-inntekt* er, som nevnt definert ved personens inntektssituasjon i forhold til han eller hennes gjeldssituasjon. Det settes en kritisk gjeldsgrense i tråd med ekspertenes definisjoner på gjeld over tre ganger inntekt. Tabell 5.1 viser hvor mye gjeld unge i alderen 20-35 år har i de ulike årene. Andelen med gjeld over tre ganger inntekt er lav og ligger under 10 % i årene frem til 2007 hvor andelen unge med gjeld over tre ganger inntekt har steget til 19,2 %. Ved å benytte en t-test av to andeler kan vi se om det er en signifikant endring i forhold til gjeldsgrad over tre ganger inntekt fra 1997 til 2007. Utfallet av testen viser en verdi på 5,89 som er over den kritiske grensen på 1,96 (jf. metode og data), dermed viser det seg at det er en signifikant endring i andelen unge i Norge som er utsatt for gjeld-inntekt risiko fra året 1997 til 2007. Det vil i neste kapittel bli tatt inn flere forklaringsvariabler som kan være med på å belyse denne endringen.

Tabell. 5.1 *Gjeld-inntekt*. Resultatene er vist i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Gjeld < 3x Inntekt	91,7	94,6	90,4	80,8
Gjeld > 3x Inntekt	8,3	5,4	9,6	19,2
N	507	1086	866	781
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Avhengig variabel nummer to viser til hvor mange som har gjeld som overstiger 85 % av markedsverdien på boligen. Markedsverdien i denne analysen er basert på individenes subjektive anslag av boligverdien ved salg av bolig på intervju tidspunktet. Dermed vil den avhengige variabelen være et stipulert anslag av *gjeld-verdi*. Siden boligverdien er subjektivt anslått vil det være usikkerhet knyttet til anslaget og problemer med målefeil kan oppstå (jf.

metodekapittelet). Tabell 5.2 beskriver hvor mange unge som har gjeld over eller under 85 % av stipulert boligverdi. Tall fra 1997 viser at 48,1 % av alle unge har et boliglån som er på mer enn 85% av stipulert boligverdi. Samtidig ser vi at det er en nedgang i gjeldsgraden, med en liten oppgang fra 2004 til 2007. Videre viser det seg at t-verdien også overskrider kritisk verdi her, med andre ord er det altså signifikante endringer i gjeld-verdi risiko blant unge fra 1997 til 2007. En av grunnene til den høye belåningsgraden blant unge kan være på grunn av unges tendens til å etablere seg i takt med konjunktursvingninger i markedet. Etableringen er liten når boligprisene er fallende og større når boligprisene er stigende eller høye, dette må sees i sammenheng med at inntekten er økende i oppgangstider samtidig som arbeidsledigheten er lav. Som nevnt virker det som om de unge ofte etablerer seg når optimismen i samfunnet er på topp, slik det har vært de siste årene (Andersen 2001 og Borgersen og Sommervoll 2006).

Tabell 5.2. *Gjeld-verdi*. Resultatet er vist i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Gjeld-Verd i < 85 % av verdi	51,9	53,9	57,6	45,5
Gjeld-Verdi > 85 % av verdi	48,1	46,1	42,4	54,5
N	504	1268	861	774
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2 Forklarende variabler

I det påfølgende avsnittet vil de uavhengige variablene som kan påvirke gjeldsrisiko bli presentert. Den første variabelen som vil bli belyst er inntekt, videre vil sentralitetsnivå, ressurnivå, sivilstatus, boligkonsum og kjønn bli lagt frem.

5.2.1 Inntekt

Inntekten (etter skatt) til respondentene er i denne analysen delt inn i kvartiler som tar utgangspunkt i fordelingen for hele befolkningen. Hensikten med dette er å se hvor mange unge som befinner seg på ulike inntektsnivåer for de respektive årene. Av tabell 5.3 fremkommer det at andelen unge i det øverste inntektskvartilet er lavere enn de resterende kvartilene for alle årene, med en videre nedgang fra 2004, som holder seg relativt stabilt i 2007. Dette kan skyldes at unge studerer lenger og dermed utsetter arbeidskarrieren og oppnår høyere lønn på et senere tidspunkt i livet.

Tabell 5.3. *Inntekt*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Inntektskvartil 1	25,8	26,3	29,9	27,5
Inntektskvartil 2	24,7	26,8	23,6	26,6
Inntektskvartil 3	28,0	26,8	28,7	28,2
Inntektskvartil 4	21,5	20,1	17,8	17,7
N	1043	980	886	812
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2.2 Sentralitetsnivå

Sentralitetsnivået i denne analysen viser til bostedets størrelse i innbyggertall. Et sentralt underspørsmål i oppgaven er om unge eiere i storbyen er utsatt for større risiko enn unge i resten av landet. Storbyene er her definert som tettbebygde strøk med mer enn 100 000 innbyggere. Av tabell 5.4 fremkommer det at mange unge er bosatt i sentrale områder i Norge, tallene støtter altså innledende teorier om at mange unge bosetter seg i storbyene, likevel er det en overvekt av unge som etablerer seg utenom storbyen. Imidlertid vil det med flere bosatt i storbyene, som sagt oppstå et press på boligmarkedet i storbyen, som kan være større enn andre steder i landet. Slik vil også prisene øke og mange unge må da som sagt ta opp større lån og kan eksponeres for høy risiko. Videre viser tabellen at tallene har holdt seg ganske stabile de siste ti årene med unntak av en oppgang i 2001, samt en liten nedgang i 2004.

Tabell 5.4. *Sentralitetsnivå*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Under 2000 personer	11,6	20,7	22,3	20,8
Mellom 2000 og 20 000 personer	31,2	23,0	27,1	23,5
Mellom 20 000 og 100 000 personer	23,4	16,6	21,1	22,3
Over 100 000 personer	33,7	39,7	29,5	33,4
Vet ikke	0,1	0	0	0
N	828	1332	888	812
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Innledende teorier har argumentert for at unge i storbyen er mer eksponert for gjeldsrisiko som følge av høye priser. Tabell 5.5 er en kysstabell som viser til gjeldsgrad blant unge fordelt på sentralitetsnivå. Her referer gjeldsgrad til gjeld over tre ganger inntekt for de som

er bosatt i storbyen, i forhold til de som bor i tettsteder/byer med under 100 000 innbyggere for aldersgruppen 20-35 år. Denne krysstabellen har svært få respondenter og tabellen viser heller ikke store gjeldsforskjeller mellom de som er bosatt i storbyen og i mindre tettbebygde strøk. Ser vi på tabell 5.6 er sentralisering av større betydning for gjeld-verdi risiko.

Tabell 5.5 *Gjeld-inntekt-sentralitetsnivå..* Resultater oppgis i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Storby med mer enn 100 000 innbyggere	41,9	42,2	37,3	43,3
Tettsted med under 100 000 innbyggere	58,1	57,6	62,7	56,7
N	31	59	83	141
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 5.6 viser til unge som har gjeld på mer enn 85 % av stipulert markedsverdi og som bor i henholdsvis storbyer med over 100 000 innbyggere og de som bor i tettsteder med mindre enn 100 000 innbyggere. Tabell 5.6 viser at de som bor i mindre urbane strøk har den største gjeldsrisikoen her.

Tabell 5.6 *Gjeld- verdi-sentralitetsnivå..* Resultater oppgis i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Storby - mer enn 100 000 innbyggere	29,6	37,3	27,9	37,1
Tettsted - under 100 000 innbyggere	70,4	62,7	72,1	62,9
N	399	581	365	377
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 5.5 og 5.6 støtter ikke direkte teorien om at de som er bosatt i storbyen er utsatt for høyere gjeldsrisiko i forhold til resten av landet. Tester av tabellene 5.5 og 5.6 har gitt en t-verdi som er lavere en kritisk verdi. Tabellene viser altså ikke til signifikante endringer i eksponering av risiko for unge bosatt i storbyen fra 1997 til 2007. I tabell 5.5 må de ikke-signifikante resultatene også sees i sammenheng med det få antallet respondenter. Til tross for dette velger jeg å ta utgangspunkt i storbyen i mine analyser, med logistisk regresjon. Dette er fordi det er aktuelt å se om effektene som påvirke gjeldsgrad er endret. For eksempel kan det være interessant å se om de som bor i storbyen med små ressurser er mer eksponert.

5.2.3 Rekruttering til studier

Innledningsvis er det gjort rede for unges økende rekruttering til studier og betydningen det har for blant annet økt sentralisering og urbanisering. I den sammenheng ønsker jeg i min analyse å kontrollere for om økt rekruttering til studier er av betydning for gjeldsrisiko. Nedenfor er det i tabell 5.7 vist til fordelingen av unge som går på skole eller studerer. Når det gjelder skolegang er det flere som *ikke* studerer i tabell 5.7. Her kan det ikke konkluderes med at det er færre som går på skole, men det kan skyldes at alderskategorien "*unge*" innehar et stort aldersspenn, og mange kan være ferdig med studiene, eller ikke startet enda. I neste avsnitt vil det tas hensyn til utdanningsnivå og dette kan si oss om det er en tendens til at flere unge tar lengre utdanning enn før.

Tabell 5.7. *Rekruttering til studier*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Ja	17,9	15,1	20,2	14,6
Nei	81,6	84,6	79,8	84,0
Vet ikke	0,5	0,3	0	1,4
N	1044	1341	890	813
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2.4 Utdanning

Utdanningsnivå brukes ofte i samfunnsvitenskapen som et mål på ressursnivå, da det kan reflektere lønnsnivå (Rognerud et.al 2002). I tilfeller med unge i boligmarkedet kan utdanningsnivå være litt misvisende som mål på sosioøkonomisk status da det kan tenkes at mange unge fortsatt er i utdanning og ikke har oppnådd en inntekt som reflekterer utdanningsnivået. Dermed er plassering i inntektskvartil også tatt med som et mål på ressursnivå.¹⁰ På en annen siden kan utdanningsnivået reflektere ressursnivå på den måten at unge kanskje tar stor risiko på forhånd med den hensikt at de kommer til å få en utdanning som vil gi god jobb og som sådan god inntekt.

Tabell 5.8 ser ut til å støtte den innledende antakelsen om at unge tar høy utdanning. Særlig er dette synlig i andelens som tar lavere grads utdanning på universitet eller høyskole, med 13,1 % i 1997 mot 26, 6% i 2007.

¹⁰ Kvartil er et mål på spredning og er brukt i denne oppgaven da det gir samme inntektsfordeling for alle årene, selv om lønnsnivået har steget

Tabell 5.8 *Utdanningsnivå*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
0. Ingen utdanning eller på førskole nivå	0,0	0,1	0,1	0,1
1. Barneskoleutdanning (1-7 klassetrinn)	0,1	0,2	0,0	0,0
2. Ungdomsskoleutdanning og videregående, grunnutdanning (8-12 klassetrinn)	21,0	23,1	22,1	18,8
4. Videregående, avsluttendeutdanning (13 klassetrinn+)	48,3	36,9	40	38,7
5. Videregående, påbyggutdanning (14 klassetrinn +)	11,1	2,8	3,4	1,7
6. Universitets- og høyskoleutdanning lavere nivå (14-17 klassetrinn)	13,1	26,9	24,9	27,6
7. Universitets- og høyskoleutdanning høyere nivå (18-19 klassetrinn)	3,6	6,2	6,5	7,4
8. Forskerutdanning (20 klassetrinn +)	0,1	0,4	0,1	0,5
9. Ikke-oppgitt	2,7	3,4	2,9	5,2
N	1040	1341	886	813
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2.5 Sivilstatus

Tabell 5.9 viser fordelingen av unge i forhold til sivilstatus. Hovedinntrykket fra tabellen er at den største andelen unge befinner seg i et fast parforhold. I forhold til innledende teorier om at to personer utgjør en stordriftsfordel i husholdningen (Sandlie 2008), kan det tenkes at andelen som ikke er i et fast parforhold kan få problemer med å etablere seg i boligmarkedet hvor prisene er høye, slik som i for eksempel Oslo. Senere i analysen vil det bli kontrollert for effekten av sivilstatus i forhold til både objektiv- og subjektivrisiko.

Tabell 5.9. *Sivilstatus*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Gift/registrert partner	30,0	29,9	26,6	25,0
Samboende	27,8	29,2	33,9	32,6
Ikke i et fast parforhold	42,2	40,9	39,5	42,4
N	1048	1341	890	813
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2.6 Boligkonsum

I forhold til innledende spørsmål om boligkonsumet blant unge har økt, er boligens størrelse målt i kvadratmeter tatt med som mål på boligkonsum. Det er interessant å se om unge har større boligkonsum nå enn før. Er sådan tilfelle og gjeldsrisikoen for de unge har samtidig

økt, kan dette som sagt være et mulig tegn på nye materialistiske krav. Videre viser tabell 5.10 at det har vært en nedgang i antall unge som bor i boliger over 75 kvadratmeter. I forhold til det laveste konsumnivået er det også antydninger til at andelen unge som bor i bolig som er mindre enn 20 kvadratmeter har sunket. Samlet sett viser tabell 5.10 at en økende andel unge bor i boliger som er mellom 36 og 50 kvadratmeter. Kanskje kan allerede presenterte teorier om at presset på boliger i storbyen er særlig store på to-roms leiligheter forklare dette resultatet. Til tross for dette viser tabellen at den største delen av utvalget fordeler seg på boliger mellom 76-150 kvadratmeter. Det er verdt å presisere at dette er tall for hele landet og det kan tenkes at boliger utenom storbyene er større da presset er mindre.

Tabell 5.10. *Boligkonsum*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
0-20 kvadratmeter	3,1	2,0	2,1	1,5
21-35 kvadratmeter	1,9	3,5	3,2	2,9
36-50 kvadratmeter	6,3	8,6	7,2	11,2
51-75 kvadratmeter	19,2	22,6	21,0	23,2
76-150 kvadratmeter	46,9	44,1	45,2	43,3
151-250 kvadratmeter	19,1	16,0	18,2	15,3
251-450 kvadratmeter	3,4	2,9	3,1	2,5
450-1200 kvadratmeter	0,1	0,3	0,0	0,1
N	1004	1316	883	786
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 5.11 viser til unge i storbyen fordelt på boligkonsum. Hensikten med denne tabellen er å se om det er en økning i boligkonsum blant unge bosatt i storbyen. Tabellen indikerer at boligkonsumet blant unge i storbyen har sunket, og viser at langt flere bor i mindre boliger i 2007, enn i årene 1997, 2001 og 2004. I 2007 fordeler den største andelen seg på boliger under 75 kvadratmeter. Tabellen gir altså ingen indikasjon på økning i boligkonsum blant unge i storbyen. Likevel kan det være slik at boligkonsum/størrelsen på boligen kan påvirke risikoeksponeringen til unge i storbyen. Derfor vil det i de multivariate logistiske regresjonsanalysene tas hensyn til dette.

Tabell 5.11 *Boligkonsum for unge i storbyen*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
0-20 kvadratmeter	4,7	3,4	6,5	3,3
21-35 kvadratmeter	2,9	6,0	6,9	4,4
36-50 kvadratmeter	11,1	14,4	10,7	16,6
51-75 kvadratmeter	30,5	31,6	27,9	35,4
76-150 kvadratmeter	38,0	36,1	35,9	31,4
151-250 kvadratmeter	9,0	6,8	10,3	6,3
251-450 kvadratmeter	2,2	0,4	1,8	1,1
450-1200 kvadratmeter	1,6	1,3	0,0	1,5
N	274	523	262	271
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2.7 Kjønn

Kjønn vil i denne analysen bli brukt som en demografisk kontrollvariabel for å se om det er en signifikant forskjell mellom kjønn og risiko i boligmarkeder. Tabell 5.12 viser kjønnsfordelingen for de ulike årene.

Tabell 5.12 *Kjønn*. Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Mann	48,1	48,6	50,3	50,4
Kvinne	51,9	51,4	49,7	49,6
N	1048	1341	890	813
100 %	100 %	100 %	100%	100%

5.3 Subjektivrisiko

En del av analysen består i å undersøke hvordan respondentene oppfatter sin egen husholdningsøkonomi, nærmere bestemt om de klarer en uforutsett regning. Dette blir altså en subjektiv oppfatning av objektivrisiko. Målingen av subjektivrisiko kan være vanskelig da det vil være noen av respondentene som ikke vil klare en uforutsett regning, men som likevel kan leve bekymringsløst til tross for at økonomien er svak. Likevel er subjektivrisiko viktig i den forstand at det kan gi en indikasjon om husholdet opplever seg selv i en risikofylt posisjon. I tabell 5.14 og 5.15 er det kontrollert for om denne posisjonen er forsterket gjennom gjeldsgrad. Tabell 5.13 viser andelen i utvalget som har mulighet for å klare en uforutsett regning. Tabellen viser at tallene for subjektiv risiko holder seg ganske stabile for alle årene.

Tabell 5.13. *Muligheten for å klare en uforutsett regning.* Resultatene er oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Ja	71,4	70,7	68,8	69,2
Nei	28,2	28,7	30,9	30,1
Vet ikke	0,4	0,6	0,3	0,7
N	1044	982	877	798
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

I forhold til spørsmål om subjektiv risiko påvirkes av objektivrisiko er det laget en krysstabell som beskriver andelen unge i alderen 20-35 år med gjeld over tre ganger inntekt. Tabell 5.14 viser at majoriteten av de unge som har gjeld over tre ganger inntekt, har svart at de klarer en uforutsett regning. Det er her få respondenter i hver kategori og det viser seg videre at det ikke er signifikante endringer i forhold til subjektivrisiko for de med gjeld over tre ganger inntekt fra 1997 til 2007. I sum viser tabellen at omtrent en fjerdedel av respondentene med gjeld over tre ganger inntekt opplever seg selv i en risikofylt posisjon.

Tabell 5.14. *Opplevelsen av egen økonomi blant unge med gjeld over tre ganger inntekt.* Resultater oppgitt i prosent.

	1997	2001	2004	2007
Ja – klart en uforutsett regning	78,6	69	71,1	73,3
Nei – ikke klart en uforutsett regning	21,4	31	28,9	26,7
N	42	58	83	150
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabell 5.15 er i likhet med tabell 5.14 et mål på andelen unge med gjeld over kritisk grense som opplever seg selv i en risikofylt posisjon. Her er gjeldsgraden målt i stipulert markedsverdi. I forhold til tabellen 5.14 er det flere respondenter i denne analysen, men det vises heller ikke her til signifikante endring i opplevd egen økonomi for de med gjeld over kritisk verdi fra året 1997 til 2007. Videre viser tabellen at det er noe færre unge med gjeld over stipulert markedsverdi som opplever seg selv i en risikofylt posisjon, enn i tabell 5.14.

Tabell 5.15. *Opplevelsen av egen økonomi blant unge med gjeld over 85 % av stipulert boligverdi. Resultater oppgitt i prosent.*

	1997	2001	2004	2007
Ja – klart en uforutsett regning	76,4	78,5	79,9	79,6
Nei - ikke klart en uforutsett regning	23,6	21,5	20,1	20,4
N	491	405	364	421
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

6. Risiko blant unge boligeiere – øker risikoen i storbyen?

Kapittel fem beskrev fordelingen av unge i Norge med utgangspunkt i variabler som utdanningsnivå, sentralitetsnivå, inntekt, ressursnivå, boligkonsum, kjønn, rekruttering til studier og parforhold. Dette enkle bildet av kjennetegn og sammenhenger skal i dette og det neste kapitlet utvides med regresjonsanalyser. Analysene har som siktemål å vurdere betydningen av faktorer som lokalisering, utdanning, boligkonsum, inntekt og sivilstatus. Først, i dette kapitlet, ønsker jeg å se på fordelingen av risiko, nærmere bestemt; unge i storbyene versus unge utenfor storbyene. Er det en tendens til at unge i storbyene kommer dårligere ut over tid? Analysene er bygget opp i to steg. Først (modell 1) ser jeg på effekten av bosted alene, uten noen kontroll for andre faktorer. I neste steg (modell 2) utvides modellene til å omfatte sosial bakgrunn, demografi og boforhold.

I analysen i dette og i det neste kapittel vil unge i alderen 20 til 35 år være selektert ut. De ulike analysene vil ta utgangspunkt i de to avhengige variablene som måler objektivrisiko; *gjeld- inntekt*, *gjeld-verdi* og til slutt vil *subjektivrisiko* bli presentert.

6.1 Gjeldsrisiko blant unge

Formålet med analysen er å kontrollere for storbyens betydning for risiko i boligmarkedet, målt i gjeldsbelastning. Resultatene vil bli presentert i ”logit”, som vil si om det er en negativ eller positiv sammenheng mellom storby og gjeldsbelastning kontrollert for variablene presentert ovenfor. I tilfeller med signifikante koeffisienter vil de bli presentert med en stjerne som angir signifikansnivået med p-verdier på henholdsvis $<0,01$ (***) , $<0,05$ (**) og $0,1$ (*). Videre vil alle koeffisienter bli sett i forhold til referansekategorien og kontrollert i forhold til de øvrige forklaringsvariablene.

6.1.1 Risiko for høy gjeld relatert til inntekt

Tabell 6.1 viser separate analyser for risiko for høy gjeld relatert til inntekt for unge i alderen 20-35 år i hele landet, for ulike utvalg fra 1997-2007. Referansekategorien i analysen er som følger; Sentralitetsnivå= Bosatt i mindre tettbebygde strøk; kjønn = mann; sivilstatus = par; alder = 28-35 år; boligkonsum= over 60 kvadratmeter; inntekt= øvre inntektskvartil; utdanningsnivå = universitet/høyskole; skole-/studieaktivitet = studerer ikke.

Konstantleddet i modellene viser til "logiten" for en respondent med verdien 0 på alle de uavhengige variablene¹¹. Det er her en mannlig student som er ugift og er mellom 20-27 år. Han har utdanning på barneskole- eller ungdomsskolenivå, befinner seg i den nederste inntektskvartilen og bor i en bolig på under 34 kvadratmeter. Størrelsen på konstantleddet indikerer, her, sannsynligheten denne respondenten har for å ha gjeld over tre ganger inntekt i forhold til referansekategorien.

En serie logistiske regresjonsmodeller er brukt for å estimere sannsynligheten for å ha gjeld over tre ganger inntekt, kontrollert for storbyen. I tabell 6.1 gir storbyen kun signifikante utslag for årene 2001 og 2004, henholdsvis med og uten kontrollvariabler. Utslagene skyldes ikke bare størrelsen på effektene, men også størrelsen på utvalgene. Tabellen viser videre at alle koeffisientene har positive fortegn. Et slikt mønster understøtter de signifikante svarene, og gir i sum en svak indikasjon på at unge i storbyene er mer eksponert for å ha høy gjeldsgrad enn unge i andre deler av landet. Det er altså en svak tendens som varierer fra tidspunkt til tidspunkt, gitt størrelsen på utvalget.

Tabell 6.1 Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til inntekt*. Unge i hele landet.

	1997		2001		2004		2007	
	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2
Konstant	-2,697***	-4,461***	-2,877***	-3,489***	-2,364***	-3,005***	-1,417***	-1,303***
Bosatt i storbyen	0,608	0,577	0,49*	0,588**	0,378	0,575**	0,24	0,151
-2 Log Likelihood	216,136	189,625	437,106	411,874	543,847	506,842	687,48	644,855
Nagelkerke's R ²	0,014	0,166	0,009	0,08	0,006	0,095	0,005	0,1
N	403	403	935	935	862	862	670	670

*I modell 2 kontrolleres det for; kjønn, aldersgruppe, sosioøkonomiskstatus, boligkonsum, husholdningsammesetting, rekruttering til studier og inntekt. For fullstendig tabell, se vedleggstabell 1.

6.1.2 Gjeld relatert til boligverdi

Tabell 6.2 viser separate analyser for gjeld-verdi risiko for unge i alderen 20-35 år i hele landet, for ulike utvalg fra 1997-2007. Gjeldsrisiko måles her som sannsynligheten for å ha gjeld som overstiger mer en 85 % av stipulert markedsverdi. Som vi ser, gir kun én av åtte modeller et signifikant resultat. Det signifikante resultatet opptrer i modell 1 for året 2001, det vil si før kontroll for demografiske kjennetegn. Koeffisienten i 2001 har negativ verdi, noe som tilsier at unge bosatt utenom storbyen har større sannsynlighet for å ha gjeld over 85 % av stipulert markedsverdi. Resultatene viser altså at unge i storbyen ikke har tendens til å ha større gjeld enn verdi på boligen i forhold til resten av landet.

¹¹ Konstantleddet gjelder for alle modell 2 i alle tabeller i kapittel 6, og i samtlige tabeller i kapittel 7.

Tabell 6.2. Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til antatt boligverdi*. Unge i hele landet.

	1997		2001		2004		2007	
	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2
Konstant	3.545***	4.668***	-.153**	.935***	-.259***	.855***	.338***	1.980***
Bosatt i storbyen	1,218	1,344	-.321**	0,105	-.0,153	0,25	-.0,192	-.0,085
-2 Log Likelihood	84,475	70,483	1265,3	1015,3	1164,7	1006,7	911,83	727,34
Nagelkerke's R ²	0,023	0,199	0,007	0,322	0,002	0,228	0,005	0,328
N	403	403	927	927	855	855	668	668

*I modell 2 kontrolleres det for; kjønn, aldersgruppe, sosioøkonomiskstatus, boligkonsum, husholdningsammesetting, rekruttering til studier og inntekt. For fullstendig tabell, se vedleggstabell 3.

6.2 Subjektiv risiko

I de to øvrige avsnittene ble det beskrevet hvordan sannsynligheten for opplevelse av objektivrisiko (høy gjeld relatert til inntekt og høy gjeld relatert til boligens antatte verdi) er forskjellig etter sivilstatus, boligkonsum, ressursnivå og rekruttering til studier, sammenliknet med referansekategorien. I det påfølgende avsnittet vil det tas utgangspunkt i subjektivrisiko, som er målt ved evnen til å klare en uforutsett regning. Årsaken til at jeg har valgt å ta med subjektivrisiko er nettopp fordi en kan være utsatt for det som ekspertisen definerer som en risikofylt posisjon, men likevel ikke føle det slik selv. Dermed er det interessant å se om det er noen forskjell mellom objektiv risikoeksponering som er presentert over og subjektivrisiko i forhold til de ulike forklaringsvariablene.

6.2.1 Subjektiv risiko for unge i hele landet

I kapittel fem ble det presentert en krysstabell med andelen unge i hele landet som kunne klare en uforutsett regning, til tross for at de har gjeld over kritisk verdi (gjeld-inntekt og gjeld-verdi). Av den bivariate krysstabellen viste det seg at majoriteten av de som har gjeld over tre ganger inntekt sier at de hadde klart en uforutsett regning, det samme gjelder for de som har gjeld over 85 % av stipulert markedsverdi. I tabell 6.3 er subjektiv risiko analysert asymmetrisk, med fokus på bakgrunnsfaktorer. Dette er gjort for å se om bosted påvirker de unges tilbøyelighet til å klare en uforutsett regning.

Analysen viser at lokalisering i storbyen ikke gir signifikante utslag på subjektivrisiko for noen av årene. Men i modell 2, hvor det er kontrollert for andre faktorer, får storbyen signifikant resultat i 2004, men denne effekten er bare signifikant om en legger terskelen til 10 % nivået. Siden det er ingen eller få sterkt signifikante sammenhenger og utelukkende

negative verdier vil ikke unge bosatt i storbyen ha større sannsynlighet for ikke å klare en uforutsett regning.

Tabell 6.3 Logistisk regresjon av subjektiv risiko. Unge i hele landet.

	1997		2001		2004		2007	
	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2	Modell 1	Modell 2
Konstant	-.875***	-1.417***	-.880***	-1.767***	-.758***	-2.048***	-.792***	-2.183***
Bosatt i storbyen	-0,2	-0,257	-0,057	-0,13	-0,202	-.353*	-0,034	-0,067
-2 Log Likelihood	962,73	919,05	1172	1117,12	1068,2	985,229	844,48	768,626
Nagelkerke's R ²	0,004	0,079	0	0,322	0,003	0,131	0,002	0,149
N	813	813	974	974	868	868	684	684

*I modell 2 kontrolleres det for; kjønn, aldersgruppe, sosioøkonomiskstatus, boligkonsum, husholdningsammesetting, rekruttering til studier og inntekt. For fullstendig tabell, se vedleggstabell 5.

6.3 Oppsummering

Dette kapittelet har belyst risiko blant unge eiere i og utenfor storbyene. Hovedinntrykket av analysen er at få sammenhenger er statistisk signifikante. Særlig gjelder dette for storbyen som helhet. Mønsteret stemmer godt med analysene i kapittel 5, hvor jeg så på toveis sammenhenger.

Oppgavens utgangspunkt er at flere og flere unge bosetter seg i storbyen, slik at de bidrar til prisøkning i boligmarkedet. I henhold til dette er det av interesse å se om storbyen faktisk er av betydning for risiko i boligmarkedet blant unge eiere.

Det mest interessante spørsmålet i denne analysen dreier seg altså om unge i storbyen er mer utsatt for risiko enn resten av landet. Med bakgrunn i alle de undersøkte faktorene, kan det se ut som om det er en svak tendens til at unge i storbyen tar større risiko enn unge i andre deler av landet. Men dette gjelder bare risiko knyttet til å ha gjeld over tre ganger inntekt. Risiko knyttet til boligens verdi ser ikke ut til å slå ut noe sterkere for unge bosatt i storbyen enn i resten av landet. Faktisk viste det seg en motsatt sammenheng i ett av årene: I 2001 var unge utenfor storbyene mer utsatt for verdirisiko enn unge bosatt i storbyen. Kanskje viser dette at unge i storbyene stort sett er rasjonelle: de unnlater å kaste seg inn i Eiermarkedet på vaklende grunnlag. Samtidig illustrerer dette betydningen av å studere risiko og sårbarhet i leiemarkedet.

Til slutt, i tabell 6.3, fant jeg at unge eiere i storbyen ikke har større problemer med å betale en uforutsett regning enn unge eiere andre steder i landet.

Som forventet av resultatene fra kapittel fem, viser tabellene i regresjonsanalysen i kapittel seks at lokalisering har hatt liten innvirkning på risiko. I neste kapittel vil det likevel fokuseres på risiko og interne mønstre i storbyen.

7. Risiko blant unge boligeiere i storbyene – kontinuitet og endring

I det foregående kapittelet ble det foretatt en serie logistiske regresjonsmodeller hvor det kontrolleres for storbyens betydning for risiko og andre forklaringsvariabler. I dette kapittelet vil det fokuseres på mønstrene internt i storbyen. Til tross for små effekter i kapittel 5 og 6, er det interessant å ta utgangspunkt i unge i alderen 20-35 år som er bosatt i storbyen. Dette er fordi analysen har som siktemål å se om endring i forklaringsfaktorer er i disfavør for unge bosatt i storbyen. Særlig sentralt og interessant er det å se om gjeldsrisiko og subjektiv risiko har steget i de respektive årene som følge av endringer i ressursnivå, boligkonsum, rekruttering til studier og endringer i husholdningsstruktur.

Referansekategoriene i denne analysen er som følger: kjønn = mann; sivilstatus = par; alder = 28-35 år; boligkonsum= over 60 kvadratmeter; inntekt= øvre inntektskvartil; utdanningsnivå = universitet/høyskole; skole-/studieaktivitet = studerer ikke.

7.1.1 Risiko for høy gjeld relatert til inntekt, blant unge i storbyene

Tabell 7.1 viser til identiske analyser for alle årene med utgangspunkt i unge i storbyen. Nedenfor følger en mer detaljert beskrivelse av hvordan effekten av gjeld over tre ganger inntekt endres for unge som er bosatt i storbyen som følge av endring i nøkkelvariabler for de ulike årene.

I tabell 7.1 har utdanningsnivå signifikante effekter i forhold til risikoeksponering. Unge i storbyene med videregående skole som høyest fullførte utdanning har i 2001 lavere sannsynligheten for å ha gjeld over kritisk grense i forhold til referansekategorien, kontrollert for de øvrige forklaringsvariablene. Men i 2004 endrer effekten seg til å være positiv for unge med samme utdanningsnivå, dermed øker sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk grense for de med videregående utdanning som høyest fullførte utdanning. I 2007 viser midlertidig utdanning en negativ effekt igjen for samme gruppe. Sannsynligheten for å ha gjeld over tre ganger inntekt reduseres altså for gruppen, sammenliknet med de med utdanning på høyskole- eller universitetsnivå. Med andre ord viser det seg at unge bosatt i storbyene med lav til middels utdanning kommer dårligere ut i ett år, nemlig 2004. Denne tendensen er kun signifikant om man legger terskelen lavt, på 10 % nivå.

Utdanningsnivå er altså *ikke* av økende negativ betydning for effekten på gjeldsrisiko for unge bosatt i storbyen. Mønsteret kan skyldes at de med lavere utdanning har tatt opp lån i tidligere alder enn de som har en lang utdannelse fra høyskole eller universitet. Dermed er ”svakerestilte” unge ikke like risikoutsatt når de blir for eksempel 30 år, fordi de da allerede har betalt mye ned på lånet. Videre har de med høy utdanning også høyere alder når de etablerer seg. Det kan også tenkes at de utsetter seg for høy risiko på den måten at de tar opp store lån, ut fra en forventning om at de vil stige raskt i lønn. Dermed oppleves kanskje denne risikoen kun som kortvarig. Men det kan også være slik at færre med lavere utdanning og med små ressurser har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet i storbyen, da det kan sies å være pressområder. Som sådan kan det være slik at færre med videregående skole som høyeste utdanning vil ha boliglån. Siden mine undersøkelser ble foretatt så sent som i 2007 kan det tenkes at bildet har endret seg noe. Staavi¹² er blant de som har reist bekymring omkring unge på boligmarkedet i dag, og hevdet at boligmarkedene nå gjenspeiler et økonomisk skille i samfunnet. Hvor prisene presses så høyt at de med mest penger og ressurser kan etablere seg og øker sin økonomiske velstand, som en konsekvens av prisveksten i boligmarkedene. Han er bekymret for at færre med lavere ressursnivå har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet, som sagt gjelder dette særlig unge, med tanke på høye priser og nye krav til egenkapital. Staavi impliserer altså at ressursnivå er både viktigere og mer avgjørende i dag når det gjelder unge på boligmarkedet.

Likevel viser inntektsvariabelen som er den andre variabelen som måler ressursnivå, at de som befinner seg i de to nederste inntektskvartilene, i 1997, 2001 og 2004 har større tilbøyelighet til å ha gjeld over kritisk verdi sammenliknet med referansekategorien. I 2007 vises det ingen tegn til signifikante resultater, altså at det ikke er noen direkte sammenheng mellom plassering i inntektskvartil og gjeld over kritisk grense.

Det har tidligere blitt diskutert at i dagens samfunn velger unge å studere lenger og dermed utsette perioden med fast inntekt fra jobb. Tabell 7.1 viser imidlertid at effekten av å være student kun er signifikant i året 2001, og har en negativ effekt. Sannsynligheten for å ha gjeld over tre ganger inntekt reduseres altså for studenter. Det kan være slik at siden mange unge velger å studere over lang tid, venter de også lenger med å kjøpe bolig, dermed vil kanskje risikoen øke etter hvert som en blir eldre og ferdig med studiene. Om dette er tilfelle må effekten av rekruttering til studier primært tolkes som utsettelse av boligkjøp og risiko som

¹² <http://tomstaavi.vgb.no>

sådan. Dette er også i tråd med funnene til Sandlie (2008) og Andersen (1998), hvor unge ikke etablerer seg dårligere, men *senere* på boligmarkedet på grunn av forskjøvet etablering på arbeidsmarkedet. Andre tolkninger kan igjen sees i sammenheng med antakelsene som ble gjort i forhold til utdanning. Det er grunn til å tro at unge som studerer også har lav inntekt, på den måten kan det også være vanskelig å få boliglån og om det ikke er innvilget noe lån, er heller ikke risikoen til stede.

Risiko i dagens samfunn kan i følge Beck (1992), også knyttes opp mot endrede husholdningsstrukturer. Særlig er det fokusert på at flere blir enslige og enslige forsørgere. Sandlie (2008) har videre påpekt i avhandling "*To må man være*" at sivilstatus er en viktig faktor i dagens boligmarkeder. Tabell 7.1 viser signifikante effekter av parforhold i året 1997 og i 2007. I året 1997 har de som ikke er i et parforhold større sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk grense i forhold til de som er i et parforhold. Dette kan sees i sammenheng med at to inntekter utgjør en "stordriftsfordel" (ibid.). Men i 2007 viser det seg at de som ikke er i et parforhold har lavere sannsynlighet for å ha gjeld over tre ganger inntekt. En mulig spekulasjon kan være at enslige har vanskeligere for å få lån.

De unges endrede levemåter og oppvekstsvilkår har også vært diskutert i oppgaven. I den sammenheng er nye materialistiske krav blant unge blitt presentert som en mulig grunn til eventuelt økt boligkonsum. Med bakgrunn i dette kan man spørre seg om økt risiko i boligmarkedet skyldes økt boligkonsum. Tabeller i kapittel fem viser at det ikke er en tendens til økt boligkonsum blant unge. Heller er det en nedgang i størrelsen på boliger blant unge eiere i storbyen, noe som kanskje må sees i sammenheng med økende boligpriser i byen. Tabell 7.1 viser i midlertidig at indikatorene for boligkonsum *ikke* gir signifikante utslag på tilbøyeligheten til å ha gjeld over tre ganger inntekt. Altså er ikke boligens størrelse av betydning når det gjelder å ha gjeld over tre ganger inntekt.

Tabell 7.1 Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til inntekt^{*}. Unge i storbyene.

	1997	2001	2004	2007
Konstant	-5.203***	-3.340***	-3.918***	-1.048**
1. Utdanningsnivå:				
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)	-19.304	.594	1.606	-1.320**
videregående skole	-1.048	-.830*	1.974*	-.769**
2. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")	-.008	-1.093*	-.950	-.228
3. Enslig/enslig forsørger (ref "i et parforhold")	2.587**	-.265	.325	-.631*
4.inntekt				
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)	-.167	1.639**	1.717**	.093
2.kvartil	2.685**	1.015	.813	.793
3.kvartil	.716	-.089	.437	.599
5. Boligkonsum:				
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)	-18.481	-.862	-18.868	.621
35-59 kvadratmeter	.168	.008	.443	-.256
-2 Log Likelihood	55.525	144.891	160.376	263.299
Nagelkerke's R ²	.402	.196	.204	.109
N	119	297	257	259

* For fullstendig tabell, se vedleggstabell 2.

7.1.2 Gjeld relatert til antatt boligverdi blant unge i storbyene

I dette avsnittet vil det bli tatt i bruk flere logistiske regresjonsmodeller for å estimere sannsynligheten for å ha gjeld over 85 % av stipulert markedsverdi blant unge i storbyen. Dette gjøres fordi jeg på lik linje som i avsnitt 7.1.1 ønsker å se om faktorer som utdanningsnivå, rekruttering til studier, inntekt, endrede husholdningsformer og boligkonsum påvirker gjeldsrisiko blant unge i storbyen.

Hovedinntrykket fra tabell 7.2, i likhet med tabell 7.1, er at det fremdeles er få variabler som er signifikante. Det viser seg blant annet at i 1997 er ingen resultater av signifikant betydning. Analysen viser likevel noen små effekter, hvor det kanskje mest interessante funnet i dette avsnittet er effekten av utdanningsnivå. Tabell 7.2 viser at utdanning ikke gir signifikant økt effekt på risiko over tid. Resultatene fra henholdsvis 2001 og 2007 viser at unge med lav og middels utdanning har en lavere tendens til å ha gjeld over 85 % av markedsverdi. Dette funnet er interessant da det samsvarer med funnet i avsnitt 7.1.1. Gjeldsrisiko kan med bakgrunn i dette ikke sies å være påvirket av effekten av ressursnivå på en negativ måte, slik som Tom Staavi legger til grunn.

Videre har plassering i inntektskvartil kun effekt i ett år, 2007, og kun for tredjekvartil i dette året. Unge i storbyen som befinner seg i denne inntektskvartilen har altså større sannsynlighet for å ha gjeld over tre ganger inntekt sammenliknet med de som befinner seg i kvartilet over.

Videre er rekruttering til studier signifikant i 2007 og viser en negativ sammenheng mellom skolegang og gjeldsrisiko. Tabell 7.2 viser at sannsynligheten for å ha gjeld over kritisk verdi reduseres for unge studenter. Dette er også i tråd med funnene fra gjeld-inntekts risiko.

Når det gjelder sivilstatus har denne variabelen signifikante effekter på gjeld-verdi risiko i 2001 og 2007. Tabellen viser at effekten svinger i både størrelse og i signifikansnivå. I de signifikante årene viser indikatoren for parforhold negativ verdi, det vil si at sannsynligheten for å ha gjeld over kritisk grense er lavere for unge som *ikke* er i et fast forhold enn de som er i et forhold. Dette er også i tråd med funn fra analysen med gjeld-inntekts risiko.

Boligkonsum spiller inn med en liten negativ effekt på sannsynligheten for å ha gjeld over kritisk verdi for de som har bolig under 60 kvadratmeter. Denne effekten er kun signifikant på 10 % nivået i 2004 og 2007. Siden det er en så lav terskel, må resultatene tolkes med stor forsiktighet. Boligkonsum har altså, i noen år, en svak negativ effekt på sannsynligheten for å ha gjeld over kritisk grense.

Tabell 7.2. Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til antatt boligverdi*. Unge i storbyene.

	1997	2001	2004	2007
Konstant	36.586	.840**	1.164**	1.431**
1. Utdanningsnivå:				
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)	-10.573	.624	.200	-2.036**
videregående skole	-4.506	-1.184***	-.038	-.144
2. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")	-16.640	-.492	-.682	-.862**
3. Enslig/enslig forsørger Sivilstatus (ref "i et parforhold")	-12.663	-.915**	-.288	-1.193**
4. Inntekt				
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)	-10.480	-.261	-.699	.030
2.kvartil	10.492	.154	-.628	.512
3.kvartil	7.332	.339	-.525	1.069**
5. Boligkonsum:				
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)	-25.005	-2.725**	-20.217	-.406
35-59 kvadratmeter	9.168	-.535	-.610*	-.583*
-2 Log Likelihood	2.773	306.462	263.654	276.283
Nagelkerke's R ²	.769	.352	.356	.368
N	119	297	256	261

* For fullstendig tabell, se vedleggstabell 4.

7.2 Subjektiv risiko blant unge i storbyene

I tabell 7.3 er subjektiv risiko sett i sammenheng med de øvrige forklaringsvariablene, avgrenset til unge i storbyene. Dette er som nevnt for å se hvilke mønstre og sammenhenger som dominerer i storbyene.

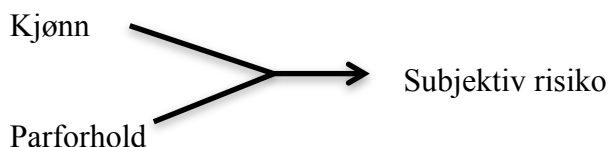
Utdanningsvariabelen viser ingen signifikante effekter på subjektivrisiko. Imidlertid viser inntektsvariabelen til klare signifikante resultater i 2001, 2004 og 2007 i forhold til subjektiv risiko. I sum er det en tendens til at unge som befinner seg i de tre laveste inntektskvartilene oppfatter sin egen økonomiske situasjon som mer vanskelig enn unge i det øverste inntektskvartilet. Sett over tid preges mønsteret av svingninger; det er altså ikke snakk om en systematisk forverring. Samlet sett gir ikke ressursnivå noen effekt på sannsynligheten for å klare en uforutsett regning.

Analysen viser at sivilstatus er av positiv betydning for opplevelsen av egen økonomi for alle årene, med unntak av 2001. Unge i et parforhold har altså større sannsynlighet for å klare en uforutsett regning. Primært kan dette tolkes som at unge ser på to i husstanden som en stordriftsfordel. Dette kan sees i sammenheng med at utgiftsrisikoen i seg selv er lavere, da to deler på utgiftene. Videre vil konsekvensene av en eventuell økt inntektsrisiko påvirke husholdet i mindre grad når det er to inntekter å falle tilbake på. Likevel kan de som er i et parforhold være sårbare overfor endringer i husholdet. Blir man enslig, er det ikke lett å klare seg (Sandlie 2008).

Siden det er så tydelig effekt av parforhold på subjektiv risiko, har jeg valgt å legge inn et samspillsledd for å teste om effekten av parforhold på risiko er forskjellig for menn og kvinner. Forskning har for eksempel vist at kvinner oftere opplever utrygghet enn menn (Slovic 2000 og Lupton og Tulloch 2002). Man kan tenke seg at dette også kommer til uttrykk i parforhold.

En slik sammenheng kan illustreres slik:

Figur 7.1. *Samspillsledd* mellom kjønn og parforhold for unge bosatt i storbyen*.



Det viser seg at samspillsleddet ikke gir signifikante utslag i noen av årene. Effekten av parforhold er altså lik for begge kjønn (se vedleggstabell 7). Dette må på lik linje som i de andre analysene sees i sammenheng med det lave antallet respondenter.

Til slutt viser sammenhengen mellom subjektiv risiko og boligkonsum kun signifikante effekter i 2007. Det viser seg at de som har bolig på under 60 kvadratmeter har større sannsynlighet for ikke å klare en uforutsett regning i forhold til de som har bolig på over 60 kvadratmeter. Dette er motsatt av hva som ble funnet i tabell 7.2.

Tabell 7.3. Logistisk regresjon av subjektiv risiko blant unge i storbyene*.

	1997	2001	2004	2007
Konstant	-21.685	-1.945***	-2.389***	-2.429***
1. Utdanningsnivå:				
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)	.772	.919	-.813	.387
videregående skole	.518	.152	-.691	.353
2. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")	20.541	.307	-.356	-.138
3. Enslig/ enslig forsørger (ref "i et parforhold")	.633**	.367	1.042***	.775**
4. Inntekt				
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)	.087	.649	1.881*	1.209**
2.kvartil	-.009	1.119**	1.871***	.566
3.kvartil	-.438	.981**	1.252*	.535
5. Boligkonsum:				
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)	-.802	.351	.670	.345
35-59 kvadratmeter	.173	.367	-.016	.889***
-2 Log Likelihood	296.813	344.769	261.680	284.531
Nagelkerke's R ²	.120	.101	.230	.209
N	279	309	260	266

*

For fullstendig tabell, se vedleggstabell 6.

7.3 Oppsummering

Dette kapittelet har belyst en del systematiske trekk ved risiko blant unge eiere i storbyen. Hovedinntrykket av analysen, likt med analysen i kapittel seks, er at få sammenhenger er statistisk signifikante.

Utgangspunktet for oppgaven er flere og flere unge bosetter seg i storbyen, slik at de bidrar til prisøkning i boligmarkedet. På dette grunnlag reiser det seg også spørsmål om risiko i ulike sosiale grupper. Vi skal se at hypotesene i denne analysen gis delvis støtte, og jeg vil her gi en kort oppsummering av funnene. I avslutningskapitlet går jeg nærmere inn på mulige implikasjoner.

I forhold til objektiv risiko og unge i storbyen viser det seg at utdanningsnivå har en liten effekt på sannsynligheten for å ha gjeld over kritisk grense, både i forhold til inntekt og verdi. I begge tilfellene viste det seg at de som har lav- eller middels utdanning har lavere sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk grense. Videre gis antakelser om at det er en forskjell i risikoeksponering i forhold til boligens størrelse, begrenset støtte. Den første avhengige variabelen, som beskriver objektiv risiko (gjeld-inntekt), gav ingen støtte til antakelsen. Derimot ble det vist noen svake effekter av boligkonsum på risikoeksponering i forhold til boligens verdi. I forhold til subjektiv risiko er boligkonsum av betydning for sannsynligheten for å klare en uforutsett regning, i året 2007. Det viser seg her, i motsetning til funnene i verdirisiko, at de med bolig under 60 kvadratmeter har større sannsynlighet for ikke å klare en uforutsett regning, sammenlignet med de som har bolig over 60 kvadratmeter. Et slikt funn illustrerer kompleksitetene innenfor dette forskningsfeltet. Som vist av Munro (2000), kan folk føle seg utsatt selv om de objektivt sett er ”relativt trygge”. Men samtidig er det viktig å huske at utslagene i tabell 7.2 er ganske svake.

Videre har jeg sett på betydningen av sivilstatus. Parforhold har vist seg å ha en relativt liten betydning ved måling av objektivrisiko. Det er imidlertid en svak tendens til at de som er i et parforhold har større sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk grense. Dette må kanskje sees i sammenheng med at en da er to om utgiftene, og på det grunnlaget tar større risiko enn enslige. På den andre siden kan det kanskje være slik at lånemulighetene er vanskeligere når en er enslig. I forhold til subjektivrisiko og muligheten til å klare en uforutsett regning viser det seg at Sandlies (2008) antakelse om at to utgjør en ”stordriftsfordel” også er av betydning

for de unge bosatt i storbyen. Her viser det seg at oppfattelsen av egen økonomi er god for de unge i et parforhold, på den måten at de har større evne til å klare en uforutsett regning.

Videre har rekruttering til studier vist seg å ha en liten effekt på gjeldsrisiko. Der det finnes signifikante resultater viser disse til negativ verdi, og dermed ser det ut til at unge bosatt i storbyen som studerer har lavere sannsynlighet til å ha gjeld over kritisk grense, både i forhold til gjeld-inntekt og gjeld-verdi risiko. Rekruttering til studier viser ikke til noen signifikante effekter i forhold til subjektivrisiko og egen opplevd økonomi.

Til slutt viser effektene av inntektskvartilene på både gjeldsrisiko og subjektiv risiko at de som befinner seg i de tre nederste inntektskvartilene har større sannsynlighet for å oppleve risiko enn de som er blant de som tjener mest. Det er viktig å nevne at effektene ikke følger et systematisk mønster, men heller er det tegn til svingninger i de ulike årene.

8. Oppsummering og konklusjon

Temaet for denne masteroppgaven har vært utviklingen av gjeldsbelastning og boligkonsum blant unge eiere i alderen 20-35 år. Målet med oppgaven var å finne ut om det er en tendens til endringer i omfanget av risikotaking blant unge på boligmarkedet. I tillegg ønsket jeg å undersøke endringer i fordelingen av risiko; om eventuelt økt risiko i boligmarkedet er større for unge bosatt i storbyen, samt hvilke faktorer som påvirker risikoeksponering internt i storbyen.

Forskningsspørsmålet i oppgaven bygger på at unges bosituasjon på mange måter er endret. Sentralt her står en tiltakende geografisk konsentrasjon av unge til de sentrale områdene av landet. Det er tydelig at flere ønsker seg til storbyen for blant annet å oppleve det urbane livet og ta del i høyere utdanning (Ruud 2009). Som konsekvens av økende tilflytning til storbyen blir boligmarkedet i byene et pressområde. Mange har fryktet at økte boligpriser skal gi de unge en stor gjeldsbyrde, mens andre har hevdet at økende priser stenger de unge ute fra boligmarkedet. Videre har det også blitt hevdet at unge har endrede preferanser og verdimønstre, i form av nye materialistiske krav. Hvis dette er tilfelle, er det grunn til å tro at dette også kan legge føringer på de unges boligkonsum og videre på deres gjeldsbyrde. De unges endrede bosituasjon har også blitt sett i lys av endrede samlivsformer og økt individualisering.

Det er med grunnlag i det overstående at jeg i denne oppgaven har valgt å se nærmere på om det har skjedd store endringer i omfanget og fordelingen av risiko blant unge boligeiere, og om dette er et fenomen som særlig kommer frem i storbyen. For å kunne undersøke om antakelsen stemmer, har jeg valgt å benytte meg av data fra levekårsundersøkelsen med tema boforhold fra 1997 til 2007. Oppgaven baserer seg på tre mål på risiko. To av dem har en ”objektiv” karakter og måler gjeldsgrad, først i forhold til inntekt, betegnet som ”gjeld-inntekt risiko”, dernest i forhold til stipulert markedsverdi av boligen, betegnet som ”gjeld-verdi risiko”. Subjektivrisiko er den siste formen for risiko og skal ta hensyn til unge eieres egen vurdering av sin økonomiske posisjon. Dette avslutningskapittelet vil ta for seg resultatene fra oppgavens analyse, videre vil resultatene bli drøftet ut fra oppgavens teoretiske utgangspunkt og problemstillinger.

8.1 Risiko blant unge eiere

Analysen har vist at det er en svak underliggende tendens til at unge som er bosatt i storbyen har større sannsynlighet for å ha gjeld over tre ganger inntekt enn de som er bosatt utenfor storbyen. Oppgavens analyser har vært begrenset til risikoeksponering blant unge fra slutten av 1990-tallet og frem til 2007. Siden da har prisene fortsatt å stige, samtidig som gjelden i befolkningen øker. Tall fra IMF (International Monetary Fond) viser at 14 % av alle husholdninger i Norge har gjeld over tre ganger inntekt i 2011 (Manifest 2013). Ikke uventet er andelen enda høyere blant unge par i etableringsfasen, hvor det er én av fire som har gjeld som overstiger tre ganger inntekt. Finanstilsynet skriver videre i sin rapport ”*Finansielt utsyn 2013*” (Finanstilsynet 2013) at høye boligpriser og den økende gjelden blant unge husholdninger som sådan fortsetter å stige, og de anser dette som den største finansielle risikoen i Norge i dag. Med hensyn til endring, viser rapporten at andelen husholdninger med gjeld over tre ganger inntekt har økt fra 2004 til 2011 fra 9,5 % til 15 %. Faktorer som flere avdragsfrie lån, lav boligbeskatning og vedvarende lav rente kan være med på å forklare denne utviklingen. Samtidig som den økende gjelden blant unge er et faktum er det heller ikke vanskelig å nå grensen for gjeld over tre ganger inntekt ifølge Sparebankforeningen. Tall som går tilbake til 2003, viser at sammen med de unges økende gjeld på boligmarkedet spiller også gjelden fra statens lånekaske inn som påvirkningsfaktor i risikoeksponering i forhold til gjeld-inntekt. I følge Sparebankforeningen har altså unge i dag større tilbøyelighet til å tippe over den kritiske grensen som en konsekvens av lengre utdanningsforløp og høyere studiegjeld (Sparebankforeningen 2003). Samtidig viser analysen av subjektiv risiko; de unges opplevelse av egen økonomi, at unge i storbyen ikke opplever sin egen økonomi som svakere enn de som bor utenom storbyen. Analysen har heller ikke avdekket noen forskjell i økt risiko i forhold til gjeld-verdi blant unge i storbyen i forhold til resten av landet. Faktisk viste det seg at gjeld-verdi risiko har en negativ verdi i det eneste året med signifikante resultater, 2001. Det ser dermed ikke ut til at det er knyttet større verdirisiko til unge eiere i storbyen. Heller viser undersøkelsen at flere unge i andre deler av landet opplever å ha gjeld som overstiger 85 % av stipulert markedsverdi. En mulig tolking av dette, kan som sgt være, er at unge i storbyen er rasjonelle og ikke investerer i mer enn de kan bære. Kanskje er dette et resultat av medias økt fokus rundt ”boligboblen” i dagens boligmarkeder, som er særlig fremhevet i storbyene hvor det har vært en klar overprising av boliger¹³. Med økende og synlige finansielle kriser i Eurosonen, kan det tenkes at unge vil unngå tap og samme

¹³ <http://www.magma.no/boligboble>

tilstander som oppstod på slutten av 1980 tallet. På den tiden satt mange igjen med negativt egenkapital etter salg av bolig som følge av utenlandsk finanskrisen.

Siden mitt siste observasjonspunkt (2007) har det som sagt kommet nye regler knyttet til belåning. Forsvarlig belåningsgrad er nå normalt på maksimalt 85 % av boligens verdi. Jeg har operert med en slik belåningsgrad for hele perioden til tross for at Norges Bank i tiden før 2011 anbefalte en øvre belåningsgrense på 90 %. Grunnlaget for valg av 85% som grense for lån bygger på en antagelse om at boligmarkedene kan kollapse. Skjer det, kan en høy grad av belåning svekke egenkapitalen til låntakeren. Siden kravene i de siste årene har blitt enda strengere kan det i dag tenkes at det er færre som sitter igjen med full finansiering eller finansiering over 85 % av verditakst. Finanstilsynets rapport om finansiel utviklingstrekk fra 2012 viser midlertidig at det fortsatt er mange unge under 35 år som har høy belåningsgrad, mange på over 85 % av boligverdien. Hele 43 % av låntakerne har en belåningsgrad på over 85 %, av disse igjen er hvert femte lån på samme nivå som eller høyere enn selve boligverdien. Det viser seg også av boliglånsundersøkelsen at flere unge tar avdragsfrie lån og lån med lang avbetalingstid (Finanstilsynet 2012a).

I forhold til det overstående er altså unges risikoeksponering i boligmarkeder fortsatt av interesse og av politisk betydning. Det finnes ingen undersøkelser som beskriver den videregangen i unges risikoeksponering, men på slutten av sommeren 2013 vil tall fra levekårsundersøkelsen 2012 med fokus på boforhold foreligge. Det er da mulig å foreta nye analyser, og se om mønsteret av likheter og ulikheter består.

8.2 Faktorer bak risiko i storbyen

Andre del av analysen tok for seg risiko blant unge eiere i storbyen. Hensikten var å belyse faktorer som påvirker risiko, samt endring i disse faktorene.

Det har blitt hevdet at unges holdninger og verdier har endret seg, og at nye materialistiske krav er gjeldende for unge i dag. Disse antagelsene har blitt testet ved å se om boligkonsumet har økt blant unge eiere i storbyen (jf. Kapittel 5). Det viser seg at unges boligkonsum ikke har økt, heller har det vært en nedgang i størrelsen på leiligheten som de unge kjøper.

Dermed kan det heller ikke sies at risiko i storbyen blant unge eiere er et resultat av økt forbruk og konsum. Hadde dette vært tilfelle, hadde det kanskje blitt vanskeligere å oppnå velvilje for unges boligsituasjon. Slik er det altså ikke, og hypotese H_C , om at økt risiko

delvis kan forklares med økt boligkonsum, gis ingen støtte og må derfor forkastes. En mulig forklaring på nedgangen i boligkonsum hos de unge i storbyen kan være den høye kvadratmeterprisen i de store byene. Nyere tall fra Folke- og boligtellingsen fra 2011¹⁴ viser også at en stor andel av den norske befolkningen bor i mindre boliger. Det fremkommer at 27 % av boligene i Norge er under 80 kvadratmeter. Særlig i Oslo er den en stor andel av boliger under 80 kvadratmeter, hvorav 80 % er lokalisert i indre by, særlig i indre øst.

Effekten av boligens størrelse ser likevel ut til å ha betydning på risiko, men med negativ effekt. I forhold til gjeld-inntekt risiko ser ikke boligkonsum ut til å ha effekt. Men derimot har unge med boliger under 60 kvadratmeter, i noen av analysene, lavere sannsynlighet for å være eksponert for gjeld-verdi risiko. Med bolig over 60 kvadratmeter så øker altså sannsynligheten for at unge i storbyen skal ha gjeld over 85 % av stipulert markedsverdi.

Det viser seg samtidig at unge som bor i leilighet under 60 kvadratmeter har større sannsynlighet for å ikke klare en uforutsett regning. Det ser ut til at unge kan føle seg risikoeksponert, til tross for at de ikke er utsatt objektivt sett. Som sådan må betydningen av personlige verdier og individuelle kognitive prosesser for opplevelsen av risiko i boligmarkedet tas i betraktning (jf. Slovic 2000). Man kan kanskje trekke inn det perspektivet som Krangle (2004) lanserer; at unge har en ”falsk bevissthet” rundt individualitet.

Individualisering har i denne oppgaven knyttet seg til at samfunnet ikke forholder seg til tradisjonelle klasseinndelinger på samme måte som før. Krangle tar dette videre og stiller seg tvilende til at unge i dag ikke er påvirket av strukturer som kjønn, klasse, bosted og lignende. Han oppfatter det likevel slik at unge opplever seg selv som individualiserte, og at denne ”uavhengigheten” har blitt en del av unges virkelighet. Han mener derfor at unge ofte har en ”falsk bevissthet”, det vil si at de føler seg friere enn de egentlig er. Resultatene fra analysen gir ingen umiddelbar støtte til dette perspektivet. En mulig tolkning av dette kan være at risiko i dagens samfunn må sees forstås i lys av at vår bevissthet rundt risiko har økt. I følge Giddens (1997) har mediene vært med på spredningen av usikkerhet og risiko, ved hele tiden å referere til farene som finnes i samfunnet. Det samme gjelder for risiko i boligmarkedene her i Norge. Stor mediedekning av boligmarkedene har vært fremtredende i flere år (Bjerke og Dyb 2005). En slik aktiv fremstilling av boligmarkeder som faretruende kan ligge til grunn for at mange føler seg utrygge. Men som jeg har vært inne på, er det meget vanskelig å

¹⁴ <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobolig/>

vurdere prisutviklingen. Derved er det også vanskelig å sammenholde objektiv og subjektiv risiko.

Risiko i dagens samfunn har i følge Beck (1992) gått hånd i hånd med modernisering og utvikling, mot det han kaller et ”refleksivt senmoderne samfunn”. Dette samfunnet er preget av individualisering, hvor atferd og livsstil ikke lenger bestemmes av sosial klasse. I stedet er det risikoen i samfunnet som nå legger føringer på livene våre. Andre har hevdet at risiko er ujevnt fordelt i samfunnet og at sosial bakgrunn og ressursnivå fortsatt er av betydning for dine livssjanser. For Tom Staavi er boligmarkedene nå et marked for de velstående: Han ser for seg at ungdom bli en ny underklasse i boligmarkedet om prisene fortsetter å stige slik de gjør. Særlig gjelder dette for ungdom med svake ressurser og som ikke får hjelp fra foreldre til å etablere seg i boligmarkedet.

Det kan se ut til at lavt ressursnivå har negativ effekt på økt risikoeksponering i boligmarkedet, på den måten at de med lav utdanning er minst risikoeksponert. I så måte gir resultatene liten støtte til Staavis påstander om at boligmarkedet nå er et marked for de velstående. Resultatene viser at de med lav- eller middelsutdanning har lavere sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk verdi. Hypotese H_A , som viser til en antakelse om at unge med små ressurser oftere tar stor kjøpsrisiko nå enn før gis altså ingen støtte.

Ressursnivå er i oppgaven sett i forhold til både inntekt og utdanning. Det kan se ut til at disse to målingene for ressursnivå spriker i hver sin retning når det kommer til effekten på risikoeksponering i boligmarkedet. Plassering i inntektskvartil har en viss betydning for opplevelsen av risiko i boligmarkedet. Resultatene viser en tendens til at de som befinner seg i de tre nederste inntektskvartilene har større sannsynlighet for å oppleve risiko i boligmarkedet enn de som befinner seg i den øverste inntektskvartilen. Dette gjelder både for objektiv og subjektiv risiko. Likevel vises det ikke til en jevn tendens, det ser heller ut til at det er svingninger over tid.

Unge par bosatt i storbyen har vist seg å ha større sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk verdi. I forrige kapittel ble disse funnene sett i lys av vanskeligere låneforhold for enslige og en mulig tilbøyelighet til at unge par bevisst utsetter seg for større risiko da de er to som deler utgiftsrisikoen. Samtidig viste det seg at unge par bosatt i storbyen har større tro på at skal klare en uforutsett regning enn unge enslige. Unge par føler altså at de har bedre råd, til tross for at de er risikoutsatt objektivt sett. Dette er altså motsatt av overstående funn om

boligkonsum. En mulig forklaring er at subjektivrisiko er vanskelig å måle. Noen kan for eksempel være fornøyd så lenge de har akkurat nok penger til å betale månedens regninger og mat på bordet, mens andre føler seg risikoutsatt når økonomien ikke tillater sparing.

Betydningen av sivilstatus på risikoeksponering i boligmarkedet er altså vanskelig å tolke, da det objektivt sett er slik at unge par har større sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk grense, samtidig som de har større sannsynlighet for å oppleve egen økonomi som god. I den sammenheng får hypotese H_D derfor støtte i relasjon til subjektivrisiko da det viser seg å være en sterk sammenheng, men ikke i relasjon til objektivrisiko.

I oppgaven har det også blitt stilt spørsmål om endringer i risiko skyldes rekruttering til studier. Antakelser her knyttes til at flere unge bosetter seg i storbyen for å studere og på den måten utsetter seg for risikoen ved et presset marked. Effekten av å være student på risiko har ikke økt over tid, heller vises det til en svak negativ effekt for gjeld i forhold til inntekt og gjeld i forhold til boligens verdi. Med andre ord har studenter lavere sannsynlighet for å ha gjeld over kritisk grense.

I denne oppgaven har jeg sett på flere faktorer som kan forklare endringer i omfanget og fordelingen av risikoeksponering i boligmarkedet blant unge. Samlet sett viser resultatene svært få signifikante resultater, likevel har det vært mulig å vise til noen svake underliggende tendenser til endringer i omfanget og fordelingen av risiko. Dermed gis det støtte til hypotese H_B , og oppgaven konkluderer med at risiko påvirkes av lokalisering, gitt sammenhengen mellom inntekt og gjeld.

Det ser tilsynelatende bra ut for unge i storbyen når en ser nærmere på subjektivrisiko og gjeld-verdi risiko, likevel slår gjeld-inntekts risiko inn i disfavør for unge i storbyen. I forhold til subjektivrisiko og gjeld-verdi risiko kan en tenke at det henger sammen med en tro på fortsatt oppgang i markedet og videre kan det også sees i sammenheng med ungdommelig mot, på den måten at ungdom ofte er mer optimistiske (Lupton og Tulloch 2002). Samtidig har staten redusert sin rolle på boligmarkedene betraktelig og boligmarkedet er nå en del av det frie markedet. Når myndighetene ikke holder øye med kreditten på samme måte som før står den enkelte mer ansvarlig for ikke å havne i uføre i boligmarkedet. Dette er et ansvar som også de unge må ta i boligmarkedet.

Det ser heller ikke ut til at optimismen i boligmarkedet skal vare særlig lenge om en skal tro sjefsøkonom, Harald Magnus Andreassen i Swedbank First Securities. Han hevder at

boligmarkedet kan falle opptil 40 % de to kommende årene¹⁵. Hvis det er snakk om en boligboble i markedet som er i ferd med å sprekke, er fallhøyden ekstra stor for unge som har kjøpt bolig på topp - da hjelper det ikke å ha en oppfattelse av at boligen er av høy verdi. Med andre ord er gjeld-inntekt risiko en særdeles viktig risikoform, som må tas hensyn til når unge skal etablere seg på boligmarkedet. Samtidig bør det nevnes at Andreassen har tatt feil før.

Til slutt vil jeg nevne at oppgaven har anvendt en grov inndeling av storbyen; som tettsted med over 100 000 innbyggere. I den sammenheng hadde det vært interessant å foreta en undersøkelse som bare tar utgangspunkt i Oslo som storby. Det kan tenkes at en egen analyse for Oslo kunne vist større forskjeller i forhold til resten av landet, da boligprisene er høyere i hovedstaten. Dette må sees i sammenheng med at hovedstaten trekker til seg mange mennesker som følge av et stort næringsliv og tilbyr da også mange arbeidsplasser, samt at mange kommer hit for å studere (Barlindhaug 2008). Det hadde vært interessant å sett om storbyeffekten er større for unge som er bosatt i Oslo enn i de andre storbyene. Videre må det også nevnes at andre storbyer i Norge har hatt god prisvekst, Stavanger har siden 2007 hatt større prisvekst enn de andre store byene i Norge, likevel er selve prisnivået fortsatt høyere i Oslo (Finanstilsynet 2012b).

8.3 Utviklingen fremover

Masteroppgavens analyse har vært begrenset til å beskrive risikoutvikling i boligmarkedene blant unge frem til 2007. Det har siden da vært mulig å vise både til kontinuitet og endring i de unges risikoeksponering i boligmarkedet. Siden 2007 har det kommet endringer knyttet til nye krav om egenkapital, men også i forhold til utregning av risiko har bankene endret sin praksis. Nye krav til egenkapital som omfatter 15 % av boligverdien betyr at gjeld-verdi risiko fortsatt er et viktig mål på risiko. Samtidig har betjeningsevne blitt et viktigere mål på risiko og for muligheten til å få lån hos bankene (jf. SIFO satsene). At boliglånet ikke skal overstige tre ganger inntekt er nå ikke like avgjørende som før. Heller er likviditetsoverskudd med på å avgjøre hvor stor risiko en kan tåle i boligmarkedet.

Det har de siste årene skjedd store strukturelle endringer i det globale finansmarkedet og i dag står vi ovenfor en krise i Eurosonen. Til tross for dette er den norske økonomien god,

¹⁵ <http://www.dn.no/privatokonomi/article2516306.ece>

blant annet på grunn av stor etterspørsel i petroleumsvirksomheten. Det norske samfunnet er i dag preget av høykonjunktur med høy oljepris og lavrente. Likevel er det stor internasjonal usikkerhet, og både banker og myndighetene må ha et langsiktig perspektiv i sine risikovurderinger, skriver Finanstilsynet i sin rapport ”Finansielt utsyn 2013”. Sjefsøkonom Andreassen sier til Aftenbladet at de norske boligprisene er for høye, sammenliknet med priser på andre varer og tjenester¹⁶. I en nasjon hvor det å eie sin egen bolig står høyt er det i dag blitt et misforhold mellom prisutviklingen på boliger og andelen tilgjengelige boliger. Andre land med en mer velutviklet leiesektor, som for eksempel Sverige, har klart å balansere dette forholdet bedre og på den måten kan det også tenkes at konsekvensene ved fall i boligmarkedet blir mindre (Norgesbank 2013).

Boligprisene har fortsatt å stige og rentene har vært vedvarende lave, med unntak av et fall i desember 2008¹⁷. Siden da har boligprisene på nytt steget og i snitt har boligprisen på leilighet (50 kvadratmeter) i de største byene Trondheim, Bergen, Stavanger og Oslo steget med mer enn 600 000 kroner på fem år. En mulig forklaring på det høye prisforholdet i de store byene kan skyldes misforholdet mellom antallet boliger som finnes der hvor folk ønsker å bo og jobbe, og antallet tilgjengelige boliger. I henhold til grunnleggende økonomisk teori vil prisen stige når det er knapphet på et slik gode, samt lave utlånsrenter, og konsekvensene er at det oppstår boligproblemer internt i storbyen (Barlindhaug 2008). Når prisene ikke reflekterer de unges betalingsevne, oppstår det et ”affordability” problem knyttet til de unges muligheter på boligmarkedet.

Videre er det ingen garanti for at bildet vil se slik ut de kommende årene. Bankenes utlånsrente er fortsatt rekordlav og Norges Bank skriver i sin rapport *Finansiell stabilitet* (1/13), at i følge deres anslag vil boligprisene fortsette å stige frem til 2016. Siden økte boligpriser indikerer økt gjeldsvekst forventer også Norges Bank økt gjeldsbelastning i årene fremover¹⁸. Dette avhenger som sådan av at økonomien utvikler seg noenlunde i det løpet som Norges Bank har lagt frem i rapporten. Norges befolkning sitter altså fortsatt igjen med stor gjeldsbelastning i dag. I rapporten *Finansielt utsyn 2013* skriver Finanstilsynet at husholdningene på sikt må vente høyere rentebelastning. I 2014 ventes det en utlånsrente på 6,6 %, som er en oppgang på 2,5 prosentpoeng fra 2011. En slik oppgang vil medføre at en større andel av befolkningen vil bruke mer enn 20 % av nettoinntekt på renteutgifter (om lag

¹⁶ <http://www.aftenbladet.no/nyheter/okonomi/--Betydelig-risiko-for-boligprisfall-3169399.html#.UYNzu7TlejI>

¹⁷ <http://www.magma.no/boligboble>

¹⁸ Norges Bank 2013 http://www.norges-bank.no/pages/93632/PPR_1_13.pdf

20 % av befolkningen). Med en slik renteoppgang vil mange unge bli ytterligere utsatt for risiko. Som nevnt tar mange unge opp avdragsfrie lån og det kan da tenkes at de som allerede har avdragsfrihet er aller verst stilt, da de allerede har anvendt "nødventilen" om renten stiger. Mange har kommet med forslag på hvordan vi kan redusere den økende gjelden i samfunnet. Blant annet har større politiske tiltak blitt foreslått, som å tillate å bygge ut større områder i byene og å avskaffe skattefradragene for boligeierne (Manifest 2013). Begge disse tiltakene sto sentralt i utviklingen av Norge som selveiernasjon. Nå foreslår man altså å gjeninnføre det ene tiltaket og fjerne det andre. Dette illustrerer at boligpolitikken balanserer mellom gamle og nye løsninger.

Litteraturliste

- Allen, J. & Henry, N. 1997. *Ulrich Beck's risk society at work: Labour and employment in the contract service industries*. Transactions of the Institute of British Geographers.
- Andersen, A. 1998. *Unge på boligmarkedet: Etablerer seg senere, men ikke dårligere*, Samfunnsspeilet 4/1998, Statistisk sentralbyrå.
- Andersen, A. 2001. *Høykonjunktur på boligmarkedet: Det er da de unge etablerer seg*, Samfunnsspeilet 4, 2001, Statistisk Sentralbyrå.
- Annaniassen, E. 2006. *En skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leierboligland*. Temahefte 1/06. NOVA
- Barker, K. 2006. *Review of housing supply*. Delivering stability: Securing our future housing needs. London
- Barlindhaug, R. og Astrup, K. 2012. *Housing Affordability*. En drøfting av begreper og beregninger av indikator. Notat 110. Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Barlindhaug, R og Medby, P. 2008. *Vekstsmarter og boligmarked*. Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Barlindhaug, R og Nordahl, B. 2011. *Boligbyggingens prisrespons*. For mange hensyn eller for lite tilrettelegging? Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Barlindhaug, R. m. Flere. 2009. Lavinnskuddsboliger – en felle for kjøpere? NIBR; rapport 2009-7. Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Barlindhaug, R og Nordahl, B. 2005. *Markedsstyrt boligproduksjon i Oslo regionen*. Byggforsk skriftserie.
- Barlindhaug, R. 2001. God bolig. Norsk byggeforskningsinstitutt.
- Barstad, A. og Hellevik, O. 2004. *På vei mot det gode samfunn?* Om forholdene mellom faktisk og ønsket samfunnsutvikling. Statistisk Sentralbyrå.
- Beck, U. 1992. *Risk society : towards a new modernity*, London, Sage
- Bjerke, P og Dyp, E. 2005. *Bolig, rente, risiko*. Om pressens dekning av boligsektoren. Arbeidsrapport 179. Høgskolen i Volda.
- Borgersen, T. og Sommervoll, D. 2006. Boligpriser, førstegangsetablering og kreditttilgang.. Økonomisk forsum. Årgang 60 nr 2.
- Borgersen, T.A og Greibrokk, J. 2011. *Boligpriser, formues effekter og endringer i boliglånsmarkedet*. Arbeidsrapport HIØ 2011.

- Brox, O. 1999. Bykultur, økonomi og mobilitet. *Regionale trender Tema: Byforskning, Vol. No. 2.*
- Christoffersen J., Gulbrandsen, L.O OG Barlindhaug, R 2000. Boligpris og brukskvalitet. Byggforsk.
- Clapham, D. F., Clark, W. A. V. & Gibb, K. 2012. *The SAGE handbook of housing studies*, Los Angeles, SAGE.
- Clark, A. V. A. D., M 2012. *Households and housing*, New Jersey, Transaction Publisher.
- Douglas, M. 1992. *Risk and Blame: Essays in Cultural Theory*. Routledge, London and New York.
- Finanstilsynet 2010. Finansielt utsyn 2010.
- Finanstilsynet 2012a. Finansielle utviklingstrekk 2012.
- Finanstilsynet 2012b. Finansielt utsyn 2012.
- Ford, J.R og Nettleton, S. 2001. *Home Ownership in a risk society*. A social analysis of mortgage arrears and possessions. The Policy Press.
- Furlong, A. & Cartmel, F. 2007. *Young people and social change : new perspectives*, Maidenhead, Open University Press.
- Giddens, A. 1997. *Modernitetens konsekvenser*, Oslo, Pax.
- Gray, M. 2003. *The social construction of the service sector: Institutional structures and labour market outcomes*. Geoforum.
- Gulbrandsen, L.O. S., H.C 2003. Boligetablering i Oslo og Akershus. Oslo: Nova.
- Hellevik, O. 2006. *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*. Universitetsforlaget. Oslo
- Hougen, H.C. 2004. *Samordnet levekårsundersøkelse 2004- tversnittundersøkelse*. Dokumentasjonsrapport. SSB.
- Johannesen, Tufte og Kristoffersen. 2007. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Abstrakt forlag. Oslo.
- Kjølørød, L. (1981): Å bo som livsprosjekt, i *Kontrast* nr.6/81.
- Krange, O. 2004. *Grenser for individualisering*. Ungdom mellom ny og gammel modernitet. Dr.-polit.avhandling.
- Kvinge, T. Langset, B. og Nørve, S. 2012. *Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud*. Norsk institutt for by- og regionforskning.

- Lash, S. 1993. *Reflexive Modernization: The American Dimension*. Theory, Culture and Science.
- Lash, S og Urry, J. 1987. *The end of organized capitalism*. Polity Press. Cambridge.
- Lupton, D og Tulloch, J. 2002. *Risk is a part of your life: Risk epistemologies among a group of Australians*.
- Manifest. 2013. *Før det smeller*. Politiske tiltak mot ekstreme boligpriser. Rapport 1/2013. Senter for samfunnsanalyse.
- Munro, M. 2000. Labour-marked insecurity and risk in the owner-occupied housing market. *Environment and Planning*. Volume 32.
- Mythen, G. 2005. *Employment, individualization and insecurity: rethinking the risk society perspective*. The Sociological Review. Wiley Online Library
- Nordvik, V. 2004. *Risiko i boligmarkedet, en oversikt*. Prosjektrapport 364. Norges byggforskningsinstitutt.
- Norges Bank 2005: *Finansiell Stabilitet*, Nr.2 -2005
- Norges Bank 2013: *Finansiell Stabilitet*, Nr 5-2013
- Norges offentlige utredninger (NOU) 2011:15: *Rom for alle*. En sosial boligpolitikk for fremtiden. Kommunal og regional departementet.
- Næss, P. 2012. *Kritisk realisme og byplanforskning*. FORMakademisk. Vol 5. nr 2.
- Ragin, C. 1994. *Constructing Social Research*. Thousand Oaks. Pine Forge Press.
- Rognerud, M. Strand, H.B og Dalgard, O.S. 2002. Sosioøkonomiske forskjeller i helse og livsstil. *Norsk Epidemiologi* 12 utgave 2002.
- Ruud, M. 2009. *Ungdommens boligpreferanser*. Norsk institutt for by-og regionforskning.
- Rønningen, E. 2001. *Barns levekår før og nå*. Samfunnsspeilet 4/2001.
- Sandlie, H. C. 2008. *To må man være*, Universitetet i Oslo, Doktoravhandling.
- Sjøberg, L. Moen, B. og Rundmo, T. 2004. *Explaining risk perception*. Rotunde. Tromsø.
- Skog, O.J. 2007. *Å forklare sosiale fenomener*. Gyldendal.
- Slovic, P. 2000. *Perception of risk*. Slovic, P. (ed.) The Perception of Risk. Earthscan, London.
- Sparebankforeningen. 2005. *Sparebankforeningens årsmøte*. Pressekonferanse.
- Stamsø, M.A. og S. Østerby 2000. *Forholdet mellom bostøtte og sosialhjelp*, Prosjektrapport

nr. 288, Norges byggforskningsinstitutt.

Stamsø, A.M. 2008. *Housing and welfare state in Norway*. I Scandinavian Political Studies, Vol. 32.

Stamsø, A. M. 2009. *Hvor er boligpolitikken?*, Aftenposten 23.04.2009.

Sørensen, M. P. & Christiansen, A. 2012. *Ulrich Beck*, Hoboken, Taylor and Francis.

Sørvoll, J. 2011. Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010. Oslo: Nova.

Vrålstad, S. Wiggen, K.S og Thorsen, L.R. 2012. Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2011. Dokumentasjonsrapport. SSB.

Wessel, T. 1998. *En analyse av boforholdsundersøkelsen 1995*. Rapport 111. Norges byggforskningsinstitutt. Blindern.

Wessel, T. 2013. *Sosialeforhold ved markedsstyrt boligproduksjon*. TEKNA presentasjon, Trondheim.

Vedleggstabeller

Vedleggstabell 1. Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til inntekt. Unge i hele landet.

	1997				2001				2004				2007			
	Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2	
	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)
Konstant	-2.697	.244	.000***	.067	-4.461	.666	.000***	.012	-2.877	.176	.000***	.056	-3.489	.464	.000***	.031
1.Bosatt i storbyen	.608	.382	.111	1.837	.577	.435	.185	1.780	.490	.273	.073*	1.633	.588	.298	.049**	1.800
2.Utdanningsnivå:																
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)				.572	.767	.456	1.772					-.904	1.052	.390	.405	
videregående skole				-.117	.485	.809	.890					-.410	.299	.169	.664	
3. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")				.173	.619	.780	1.189					-.794	.490	.105	.452	
Demografi:																
4. Kjønn, mann (ref kvinne)				.722	.423	.088*	2.058					.629	.285	.027**	1.875	
5. Enslig/ enslig forsørger (ref "i et parforhold")				1.306	.443	.003***	3.692					-.219	.312	.483	.803	
6. Alder:																
20-27 år (ref 28-35 år)				-.108	.467	.817	.898					-.458	.317	.149	.633	
7. Inntekt																
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)				1.476	.727	.042**	4.376					1.492	.487	.002***	4.446	
2.kvartil				1.561	.627	.013**	4.763					1.286	.470	.006***	3.620	
3.kvartil				.764	.609	.210	2.147					.598	.487	.219	1.819	
8. Boligkonsum:																
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)				-18.432	28306.097	.999	.000					-1.181	1.053	.262	.307	
35-59 kvadratmeter				.034	.755	.964	1.034					-.356	.440	.418	.701	
-2 Log Likelihood	216.136				189.625				437.106				543.847			
Nagelkerke's R ²	.014				.166				.009				.006			
N	403				403				935				862			

Vedleggstabell 2. Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til inntekt. Unge bosatt i storbyen.

	1997				2001				2004				2007			
	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)
Konstant	-5.203	1.175	.000***	.006	-3.340	.700	.000***	.035	-3.918	1.151	.001***	.020	-1.048	.427	.014	.351
1. Utdanningsnivå:																
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)	-19.304	13892.003	.999	.000	.594	1.338	.657	1.811	1.606	1.151	.163	4.982	-1.320	.668	.048**	.267
videregående skole	-1.048	.841	.212	.351	-.830	.503	.099*	.436	1.974	1.069	.065*	7.197	-.769	.390	.049**	.464
2. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")	-.008	1.095	.994	.992	-1.093	.657	.096*	.335	-.950	.688	.167	.387	-.228	.483	.638	.796
Demografi:																
3. Kjønn, mann (ref kvinne)	1.414	.776	.069*	4.112	1.545	.548	.005***	4.688	.313	.452	.489	1.367	.070	.322	.827	1.073
4. Enslig / enslig forsørger (ref "i et parforhold")	2.587	.998	.010**	13.291	-.265	.491	.589	.767	.325	.443	.463	1.384	-.631	.345	.068*	.532
5. Alder:																
20-27 år (ref 28-35 år)	.844	.833	.311	2.327	-.471	.539	.382	.624	-1.435	.598	.016**	.238	.359	.386	.352	1.432
6. Inntekt																
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)	-.167	1.519	.912	.846	1.639	.694	.018**	5.150	1.717	.770	.026**	5.566	.093	.610	.878	1.098
2.kvartil	2.685	1.096	.014**	14.660	1.015	.721	.159	2.760	.813	.616	.187	2.255	.793	.501	.113	2.211
3.kvartil	.716	1.097	.514	2.046	-.089	.807	.912	.915	.437	.614	.476	1.549	.599	.468	.200	1.820
7. Boligkonsum:									-18.868	7040.367	.998	.000				
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)	-18.481	40192.970	1.000	.000	-.862	1.143	.451	.422					.621	.682	.362	1.862
35-59 kvadratmeter	.168	.973	.863	1.183	.008	.543	.989	1.008	.443	.462	.337	1.558	-.256	.377	.498	.774
-2 Log Likelihood		55.525				144.891				160.376				263.299		
Nagelkerke's R ²		.402				.196				.204				.109		
N		119				297				257				259		

Vedleggstabell 3. Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til verdi. Unge i hele landet

	1997				2001				2004				2007			
	Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2	
	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)
Konstant	3.545	.359	.000***	34.625	4.668	1.186	.000***	106.501	-.153	.080	.056**	.858	.935	.211	.000***	2.546
1. Bosatt i storbyen	1.218	1.066	.254	3.379	1.344	1.123	.232	3.833	-.321	.144	.026**	.726	.105	.179	.555	1.111
2. Utdanningsnivå:																
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)				16.215	7729.374	.998		11019469.907	-.310	.423	.463	.733		-.423	.426	.321
videregående skole				-1.255	1.097	.253		.285	-.182	.171	.286	.833		.308	.177	.082*
3. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")				-1.873	.921	.042**		.154	-.600	.265	.024**	.549		-.783	.241	.001***
Demografi:																
4. Kjønn, mann (ref kvinne)				-.233	.724	.747		.792	.231	.157	.141	1.260		-.215	.158	.172
5. Enslig / enslig forsørger (ref "i et parforhold")				-.753	.776	.332		.471	-1.288	.167	.000***	.276		-.759	.170	.000***
6. Alder:																
20-27 år (ref 28-35 år)				-.606	.825	.463		.546	-.851	.168	.000***	.427		-.586	.178	.001***
7. Inntekt																
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)				1.203	1.197	.315		3.332	-.683	.250	.006***	.505		-.627	.268	.019**
2.kvartil				1.500	1.187	.207		4.481	.100	.227	.658	1.106		-.568	.243	.019**
3.kvartil				.766	.907	.398		2.152	-.043	.217	.842	.958		-.602	.224	.007***
8. Boligkonsum:																
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)				18.222	25976.307	.999		81984107.373	-.310	.423	.463	.733		-2.929	1.033	.005***
35-59 kvadratmeter				16.570	7839.389	.998		15708972.005	-.182	.171	.286	.833		-.697	.269	.009***
-2 Log Likelihood	84.475					70.483			1265.256			1015.341		1164.720		1006.697
Nagelkerke's R ²	.023					.199			.007			.322		.002		.228
N	403					403			927			927		855		855

Vedleggstabell 4. Logistisk regresjon av høy gjeld relatert til verdi. Unge bosatt i storbyen.

	1997				2001				2004				2007			
	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)
Konstant	36.586	7333.797	.996	7.750	.840	.361	.020**	2.317	1.164	.534	.029**	3.204	1.431	.422	.001***	4.184
1. Utdanningsnivå:																
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)	-10.573	20092.394	1.000	.000	.624	.879	.478	1.866	.200	.559	.721	1.221	-2.036	.572	.000***	.131
videregående skole	-4.506	14219.840	1.000	.011	-1.184	.302	.000***	.306	-.038	.460	.935	.963	-.144	.363	.693	.866
2. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")	-16.640	4033.897	.997	.000	-.492	.416	.236	.611	-.682	.461	.139	.506	-.862	.437	.049**	.422
Demografi:																
3. Kjønn, mann (ref kvinne)	4.067	13421.648	1.000	58.397	.597	.293	.041**	1.818	.068	.322	.833	1.070	-.041	.312	.896	.960
4. Enslig/ enslig forsørger (ref "i et parforhold")	-12.663	14154.404	.999	.000	-.915	.300	.002***	.401	-.288	.327	.379	.750	-1.193	.317	.000***	.303
5. Alder:																
20-27 år (ref 28-35 år)	3.636	37411.573	1.000	37.932	-.737	.316	.020**	.479	-.941	.374	.012**	.390	-.794	.385	.039**	.452
6. Inntekt																
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)	-10.480	34533.417	1.000	.000	-.261	.445	.557	.770	-.699	.538	.194	.497	.030	.538	.955	1.031
2.kvartil	10.492	14836.860	.999	36021.537	.154	.429	.720	1.166	-.628	.465	.177	.534	.512	.491	.298	1.668
3.kvartil	7.332	34687.137	1.000	1528.339	.339	.402	.399	1.403	-.525	.442	.235	.592	1.069	.481	.026**	2.913
7. Boligkonsum:																
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)	-25.005	66937.806	1.000	.000	-2.725	1.085	.012**	.066	-20.217	7046.015	.998	.000	-.406	.669	.544	.666
35-59 kvadratmeter	9.168	26489.958	1.000	9582.117	-.535	.338	.113	.586	-.610	.369	.099*	.543	-.583	.345	.091*	.558
-2 Log Likelihod		2.773				306.462				263.654				276.283		
Nagelkerke's R ²		.769				.352				.356				.368		
N		119				297				256				261		

Vedleggstabell 5. Logistisk regresjon av subjektiv risiko. Unge i hele landet

	1997				2001				2004				2007			
	Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2		Modell 1		Modell 2	
	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)	B	S.E.	Sig.	EXP(B)
Konstant	-.875	.095	.000***	.417	-1.417	.248	.000***	.243	-.880	.085	.000***	.415	-1.767	.237	.000***	.171
1. Bosatt i storbyen	-.200	.168	.234	.819	-.257	.183	.158	.773	-.057	.152	.708	.945	-.130	.169	.441	.878
2.Utdanningsnivå:																
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)					.577	.361	.110	1.781					1.121	.379	.003***	3.067
videregående skole					.508	.201	.011**	1.663					.031	.167	.853	1.031
3. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")					.157	.234	.502	1.170					-.052	.213	.807	.949
Demografi:																
4. Kjønn, mann (ref kvinne)					-.616	.168	.000***	.540					-.233	.150	.120	.792
5. Enslig/ enslig forsørger (ref "i et parforhold")					.492	.177	.005***	1.636					.631	.162	.000***	1.879
6. Alder:																
20-27 år (ref 28-35 år)					-.240	.185	.194	.787					-.081	.181	.654	.922
7. Inntekt																
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)					.458	.277	.099*	1.580					.932	.258	.000***	2.541
2.kvartil					.398	.253	.115	1.488					.917	.246	.000***	2.501
3.kvartil					.109	.248	.660	1.115					.680	.244	.005***	1.973
8. Boligkonsum:																
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)					-.023	.378	.951	.977					1.002	.355	.005***	2.725
35-59 kvadratmeter					.417	.262	.111	1.518					.109	.253	.666	1.115
-2 Log Likelihood	962.730				919.050				1172.026				1068.239			
Nagelkerke's R ²	.004				.079				.000				.003			
N	813				813				974				868			

Vedleggstabell 6. Logistisk regresjon av subjektiv risiko. Unge bosatt i storbyen.

	1997				2001				2004				2007			
	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)	B	S.E	Sig.	EXP(B)
Konstant	-21.685	40192.386	1.000	.000	-1.945	.422	.000	.143	-2.389	.742	.001	.092	-2.429	.505	.000***	.088
1. Utdanningsnivå:																
barneskole og ungdomsskole (ref høyskole- og universitetsutdanning)	.772	.786	.326	2.165	.919	.776	.236	2.507	-.813	.617	.188	.444	.387	.496	.435	1.472
videregående skole	.518	.337	.125	1.679	.152	.287	.597	1.164	-.691	.488	.157	.501	.353	.361	.327	1.424
2. Går på skole eller studerer (ref "studerer ikke")	20.541	40192.386	1.000	8.337	.307	.351	.382	1.360	-.356	.402	.377	.701	-.138	.405	.732	.871
Demografi:																
3. Kjønn, mann (ref kvinne)	-.788	.317	.013**	.455	-.465	.269	.084*	.628	-.428	.331	.195	.652	-.062	.305	.840	.940
4. Enslig / enslig forsørger (ref "i et parforhold")	.633	.314	.044**	1.883	.367	.286	.200	1.443	1.042	.345	.003***	2.834	.775	.311	.013**	2.171
5. Alder:																
20-27 år (ref 28-35 år)	.032	.337	.924	1.033	-.025	.309	.936	.976	.078	.385	.840	1.081	.058	.372	.876	1.060
6. Inntekt																
1.kvartil (ref inntektskvartil 4)	.087	.497	.860	1.091	.649	.481	.177	1.914	1.881	.732	.010*	6.562	1.209	.584	.038**	3.351
2.kvartil	-.009	.445	.985	.991	1.119	.468	.017**	3.062	1.871	.690	.007***	6.495	.566	.557	.310	1.761
3.kvartil	-.438	.471	.351	.645	.981	.458	.032**	2.667	1.252	.700	.074*	3.496	.535	.526	.309	1.707
7. Boligkonsum:																
0-34 kvadratmeter (ref over 60 kvadratmeter)	-.802	.628	.201	.448	.351	.474	.460	1.420	.670	.483	.165	1.954	.345	.552	.532	1.412
35-59 kvadratmeter	.173	.367	.638	1.188	.367	.310	.236	1.443	-.016	.383	.966	.984	.889	.330	.007***	2.432
-2 Log Likelihood			296.813				344.769				261.680				284.531	
Nagelkerke's R ²			.120				.101				.230				.209	
N			279				309				260				266	